الرهن التأميني الوارد على العقارات المعلن فيها اعمال التسوية

Mortgage on real estate in which settlement works are declared

أ.هناء حسام نبهان سمحان

ماجستير قانون خاص، الكلية العصرية الجامعية، رام الله، (فلسطين)

الرهن التأميني الوارد على العقارات المعلن فيها اعمال التسوية

Mortgage on real estate in which settlement works are declared

أ.هناء حسام نبهان سمحان

ماجستير قانون خاص، الكلية العصرية الجامعية

hana.samhan@muc.edu.ps

الملخص:

هدفت الدراسة الى الوقوف على الطبيعة القانونية للأراضي في فلسطين بتسليط الضوء على الطبيعة الخاصة بالعقارات المعلن بها اعمال التسوية لما تتمتع به هذه الاعمال من أهمية كبيرة منعكسة على طبيعة المعاملات المنعقدة عليها ومن اهم هذه المعاملات هي معاملة الرهن التأميني المنعقدة على العقارات المعلن بها اعمال التسوية وما قد يتعرض له العقار المرهون من اعتراض نظرا لوجود اعمال التسوية قد تصل الى مرحلة تجريد المدين الراهن من هذا العقار وهو ما يسمى بالهلاك القانوني وتسليم العقار للمالك الأساسي له "المعترض" خاليا من الشواغل والشاغلين وهذا ما ينعكس سلبا على الاستقرار القانوني لهذه المعاملة بالإضافة الى الوقوف على المدة الممنوحة لهذا المعترض لتقديم اعتراضه والتي وعلى الغم من محافظتها على حقوق المالك الأساسي للعقار الا انها تمس بالاستقرار الخاص بسند التسجيل الناتج عن اعمال التسوية وكما وهدفت الدراسة الى تسليط الضوء على الضمانات البديلة في حال الهلاك القانوني لمحل الرهن التأميني ومدى إمكانية إيقاع الحلول العيني كضمانة للدائن المرتهن .

الكلمات المفتاحية : الرهن التأميني، الاعتراض، اعمال التسوية، الهلاك القانوني ، السند التسجيل، الحلول العيني.

Abstract:

The study aimed to identify the legal nature of the lands in Palestine by highlighting the special nature of the real estate declared by the settlement works because of the great importance of these works reflected on the nature of the transactions held on them. The most important of these transactions is the mortgage transaction held on the properties declared by the settlement works and the objection that the mortgaged property may be exposed to due to the existence of settlement works that may reach the stage of stripping the current debtor of this property, which is called legal destruction, and delivering of the property to the primary owner "objector" clear of belongings and occupants, which can be reflected negatively on the legal stability of this transaction, and on the period granted to this objector to submit his objection, which despite of maintaining the rights of the basic owner of the property, it affects the stability of the registration deed resulting from the settlement work. The study also aimed to highlight alternative guarantees in the event of legal destruction of the place of the mortgage and the extent to which it is possible to inflict in-kind subrogation as a guarantee for the mortgagee creditor.

Keyword: Mortgage, objection, settlement works, legal destruction, registration bond, in-kind subrogation

مقدمة:

الرهن التأميني[1] او الرهن الرسمي هو حق من الحقوق العينية التبعية التي تخول بموجبه الدائن سلطة مباشرة تنصب على شيء معين بالإضافة الى تتبع المال الغير منقول في أي يد يكون لينفذ عليه ويستوفي دينه شريطة تسجيله في الدائرة الرسمية التي قد تكون دوائر تسجيل وقد تكون دوائر التسوية بالنسبة للأراضي الخاضعة لأعمال التسوية.

هذا من جهة ومن جهة أخرى فان الطبيعة القانونية للأراضي في فلسطين من وجود أراضي غير مسجلة واراضي مسجلة واراضي تحتوي على تسوية غير منتهية واراضي تخضع لأعمال التسوية تجعل من الصعوبة ان تنطبق المعاملات التي تقع على الأراضي المسجلة على هذه الأراضي الا ان الأراضي الخاضعة لأعمال التسوية وخصوصا الأراضي التي تم المصادقة فيها على جدول الحقوق تحمل من الضمانة ما يسمح بانعقاد أي معاملة عليها ومن هذه المعاملات معاملات الرهن التأميني كون الجهة المرهون لها تسمح بهذا الرهن لما تشكله هذه المرحلة من بعض الاستقرار القانوني لهذه الأراضي الا ان هذا الاستقرار ليس بالمطلق كون هذه الأراضي قد تتعرض لاعتراضات ولو صودق على جدول الحقوق .

أهمية البحث:

تكمن اهمية هذا البحث في تسليط الضوء على معاملات الرهن التأميني المنعقدة على قطع الأراضي المعلن فيها أعمال التسوية بموجب قانون تسوية الأراضي والمياه وقوانين الأراضي ذات العلاقة للوقوف على القواعد الناظمة لهذا الرهن خلال هذه المرحلة، بالإضافة الى الوقوف على مدى الاستقرار القانوني لهذه المعاملة خلال هذه المرحلة كونها مرحلة وسطية ما بين عدم التسجيل للأراضي ومرحلة التسجيل وصدور السند، بالإضافة الى تسليط الضوء على ما قد تتعرض له هذه الأراضي من اعتراضات منصبة على الملكية سواء قبل او بعد صدور سند التسجيل مثقلا بالرهن بالإضافة الى مدى إمكانية الحماية لحقوق الدائن المرتهن و الغير حسن النية جراء ما قد يتعرض له هذا الرهن من انقضاء او هلاك في حال وجود منازعات حول الملكية.

[1] مجلة الاحكام العدلية 9988(مجموعة عارف رمضان: العدد0 ،9988/9/9)، ص1، المادة 701" الرهن جعل مال محبوس وموقوف مقابل حف ممكن الاستيفاء من ذلك المال وكما يقال له مرهون يقال له أيضا رهن "

اشكالية البحث:

تكمن إشكالية هذا البحث في كون الرهن التأميني " الرسمي" من العقود التي قد اوجب القانون لها شكلية معينة وذلك بإبرامها وتسجيلها امام الدوائر الرسمية المختصة ومن هنا ننطلق الى إمكانية ان تكون هذه الدوائر هي دوائر التسجيل " الطابو " او دوائر التسوية وبالتالي فان الرهن التأميني المنصب على قطع أراضي خاضعة لأعمال التسوية لم تنتهي فيها هذه التسوية يعتريه العديد من الإشكاليات المتعلقة بمدى الاستقرار القانوني لهذا الرهن خلال المرحلة الواقعة ما بعد صدور جدول الحقوق النهائي ولم يرد عليه أي اعتراض في مواجهة ما قد يتعرض له هذا الجدول من اعتراضات مستقبلية ممكن ان تمس قطع الأراضي الواقعة عليها معاملة الرهن التأميني ولو بعد صدور سند التسجيل بالإضافة الى إثر هذا الاعتراض على حقوق الأطراف والغير.

وهذه الإشكالية تثير عدد من الأسئلة الفرعية التي تنبثق عنها:

1. ما مدى الاستقرار القانوني لمعاملة الرهن التأميني الواقعة على العقارات اثناء اعمال التسوية؟
2. ما مدى تأثير نزاعات الملكية على معاملات الرهن التأميني؟
3. ماهي الحماية القانونية للدائن المرتهن في حالة الهلاك القانوني للعقار محل الرهن التأميني وماهي الحلول البديلة؟

اهداف البحث:

يهدف الباحث للوقوف على اركان الرهن التأميني وشروطه اثناء اعمال تسوية الأراضي بالإضافة الى اهم الاثار القانونية الناتجة عن منازعات الملكية الواردة على العقارات الخاضعة لأعمال التسوية واثار انقضاء الرهن التأميني تبعا لها.

منهجية البحث:

سيقوم الباحث باتخاذ المنهج الوصفي التحليلي لنصوص قانون الأراضي العثماني ومجلة الاحكام العدلية وقانون انتقال الأراضي لسنة وقانون وضع الأموال الغير منقولة تامينا للدين 1953 وقانون تسوية الأراضي والمياه 1952 والقرار بقانون رقم 7 لسنة بشأن تسوية الأراضي والمياه 2016 والقرار بقانون رقم 11 لسنة 2016 بشأن وضع الأموال المنقولة تامين للدين وبعض القوانين التي تعالج الموضوع بالقدر الكافي.

المبحث الأول: ضوابط ابرام الرهن التأميني اثناء اعمال التسوية

الرهن التأميني من الحقوق العينية التبعية التي تنعقد على الأموال الغير منقولة[1] المسجلة، بموجبه يكتسب الدائن المرتهن حقا عينيا على عقار مخصص مملوكا للمدين الراهن في وقت ابرام الرهن وفقا لشروط موضوعية لانعقاده ووفقا لشروط شكلية تجعل من هذا الرهن غير موجود في حال عدم اتباعها كون الرهن التأميني او ما يطلق عليه الرهن الرسمي لا ينعقد الا بالتسجيل، ولكون الطبيعة القانونية للأراضي في فلسطين تتميز بوجود أموال غير منقولة مسجلة واموال غير منقولة خاضعة لأعمال التسجيل ومنها التسوية فأننا سنتطرق الى معالجة القواعد الموضوعية والشكلية للرهن التأميني " الرسمي" للعقارات المعلن بها اعمال التسوية .[2]

المطلب الاول: القواعد الموضوعية للرهن التأميني اثناء اعمال التسوية.

يعتبر الحق العيني السلطة التي تتقرر لمصلحة الدائن على مال مملوك لمدينه بهدف ضمان وفائه بالدين المترصد في ذمته حيث ان هذه السلطة لا تقوم بحد ذاتها مستقلة بل تبعية لحق شخصي تدور معه وجودا او عدما معطية صاحبها الحق بممارسة سلطاته مباشرة معطية إياه ضمانا خاصا لوفائه كما انه يعبر عنها أيضا بالتأمينات العينية[3].

---

[1] مجلة الاحكام العدلية 9988(مجموعة عارف رمضان: العدد0 ،9988/9/9)، ص1، المادة 129 من مجلة الاحكام العدلية عرفت الأموال الغير منقولة " هو ما لا يمكن نقله من محل الى اخر كالدور والأراضي مما يسمى بالعقار".

وتجدر الإشارة الى ان قانون الأراضي العثماني حدد أنواع الأراضي بتقسيمها الى خمسة اقسام الأراضي الاميرية والأراضي الموقوفة والأراضي المملوكة والأراضي المتروكة والأراضي الموات بحيث افرد لكل قسم من هذه الأقسام ما يبين الطبيعة القانونية له ومكا يميزه عن غيره من الأقسام الأخرى الا ان الأراضي في فلسطين الغالبية العظمى لها هي أراضي من نوع اميري حيث تشكل ما نسبته 69% من مساحة فلسطين.

[2] علاء البكري، "الرهونات المصرفية ومخاطر الائتمان في فلسطين،"(رسالة ماجستير ، جامعة بيرزيت،2005)،24

تجدر الإشارة الى ان التنظيم القانوني للرهن التأميني في فلسطين ابتدأ منذ العهد العثماني حيث ان قانون الأراضي العثماني قد أورد احكام بخصوص الرهن وحظرت منه المواد رهن الأموال الغير منقولة الاميرية والموقوفة ولكن تم وضع حيل لتلافي ذلك ومنها المادة 116 بفراغ الوفا ، الا ان مجلة الاحكام العدلية قد نظمت الرهن في المواد من 701-761 ولكن الرهن التأميني لم ترد له نصوص صريحة بل اوجدت حيلتين بخصوصه فلم تورد المجلة ما يتعلق برهن المشاع ولا تأجير المال المرهون ولكن اشارت اليه في بيع الوفا وبيع الاستغلال.

[3] ثروت عبد الحميد، *الحقوق العينية التبعية* (مطبعة برلين)،2.

E-ISSN:2958-9967 P-ISSN:2958-9959 المجلد: 01 ، العدد: 02، السنة: 2023

الرهن التأميني " الرهن الرسمي" هو الحق العيني العقاري الذي يخول صاحبه سلطة مباشرة على العقار موضوع الرهن والذي يشترط ان يكون مسجلا يستطيع بموجبه الدائن ان يحبس العقار الى ان يقوم المدين بسداد دينه مانحا إياه سلطتي التقدم والتتبع لهذا العقار في اي يد كانت[1].

كما وان الرهن التأميني من الحقوق الواردة على العقارات حيث انه من حيث المبدأ لا يرد الا على عقار مسجل او خاضع لأعمال التسجيل وهذا ما يميزه عن الرهن الحيازي[2].

الا ان الرهن التأميني الواقع على العقارات التي تكون أساسا مسجلة لا يثير أي إشكالية وليس نطاق بحثنا اما الرهن التأميني الواقع على العقارات المعلن بها اعمال التسوية فهو ما سنتطرق اليه بهذا الخصوص من شروط موضوعية وشكلية.

وبالرجوع الى الشروط الموضوعية التي يجب ان تتوافر في الرهن التأميني الواقع على العقارات اثناء اعمال التسوية نجدها تنقسم الى شروط متعلقة بالمدين الراهن وشروط متعلقة بالعقار المرهون وشروط متعلقة بالدين المضمون بالرهن الا ان ما يهمنا بخصوص هذا البحث هو الشروط الموضوعية المتعلقة بالمدين الراهن لكون الرهن التأميني من طائفة العقود الملزمة لجانب واحد والشروط المتعلقة بالعقار المرهون.

الفرع الأول: الشروط الموضوعية للرهن التأميني المتعلقة بالمدين الراهن:

يشترط في الشخص الذي سيقوم بإثقال ماله بالرهن ان يكون بالأساس اهلا للتعاقد وصاحب ولاية على المال الذي سيضعه تأمينا لهذا الرهن سواء كان مدينا او كفيلا بعقاره[3].

---

[1] دعاء سالم، "الرهن التأميني في قانون الملكية العقارية الأردني "، (رسالة ماجستير، جامعة الشرق الأوسط،2020)،11+12.

[2] حكم محكمة الاستئناف المنعقدة في رام الله في القضية الحقوقية رقم 14/174،2016/12/2016.مقام "(الرهن التأميني) حيث ان هذا الرهن يرد على مال خاضع للتسجيل لدى المراجع المختصة حيث يقصد بهذا الرهن (حق عيني قيمي ينشأ عن عقد شكلي ضامنا لاستيفاء حق شخص معين من خلال تمع صاحبه بميزة تتبع المال الموضوع تأمينا للدين (الحق الشخصي).

[3]امين دواس، *قانون الأراضي* (المعهد القضائي الفلسطيني ،2013)،564.

والجدير بالذكر ان الرهن التأميني هو عبارة عن حق عيني تبعي ينشأ بموجب عقد شكلي وذلك للقيام بضمان استيفاء حق شخصي حيث يتمتع صاحب هذا الحق بميزة تتبع المال الموضوع تامينا للدين أينما كان وفي أي يد كان متقدما به على الدائنين العادين والدائنين الذين يتلونه في المرتبة "

كما ان الرهن التأميني كغيره من العقود يجب ان يتوفر فيه عنصر الرضا بالتقاء الايجاب والقبول بين الراهن المرتهن[1] ينعقد التراضي ولصحة هذا الرضا يجب ان يصدر عن ذي اهل فيتوجب توافر الاهلية القانونية للطرفي وسلامتها من أي عيب من عيوب الإرادة، بحيث يتم اخضاع هذا التراضي للقواعد العامة، الا ان أهلية طرفي العملية التعاقدية هنا تتوقف على مكانة الراهن بالنسبة لعقد الرهن هل هو مدينا ام كفيلا بعقاره فقط، فاذا كان مدينا فان تصرفاته تدور ما بين النفع والضرر فالرهن في هذه الحالة ليس نفعا للراهن كون انه قد وضع عقاره ائتمانا وبالتالي فقد اثقل المرهون بهذا الرهن وقلل من قيمته الائتمانية، بالإضافة الى محدودية قدرة الراهن مستقبلا على الاقتراض كما انه من جانب اخر لا يتمخض عنه اضرارا لكونه قد اخذ مقابل حصوله على هذا الرهن مبلغا من المال[2].

كما ان من الشروط الموضوعية واجبة التوافر في المدين الراهن ان يتمتع بأهلية التصرف بالعقار موضوع الرهن وليس فقط أهلية التعاقد، وهذا يندرج تحته اشتراط الاهلية بالتصرف لكون الرهن ينشأ حقا عينيا عقاريا وبالتالي فان أهلية التصرف هنا ليست فقط لنقل الحق العيني بل تتعداه الى انشاء هذا الحق[3].

وبالرجوع الى هذه الاهلية نجدها بالأهلية الكاملة أي بلوغ سن الرشد ولكن اذا كان الراهن ممن اتم سن السابعة ولم يتم الثامنة عشر من عمره كان هذا التصرف موقوفا على إجازة وليه، والذي اكمل سن الخامسة عشر، والمأذون له بالتجارة يعامل معاملة البالغ سن الرشد في التصرفات التي دخلت تحت اذنه، وبالتالي فان الرهن هنا يكون صحيحا اذا كان من المتصرفات المأذون له بها[4].

اما إذا كان الراهن هو الكفيل بعقاره او كفيلا عينيا فان هذا التصرف من التصرفات الضارة ضررا محضا، وبالتالي فيتوجب به في هذه لحالة ان يكون متمتعا بكامل الاهلية القانونية لذلك تحت طائلة بطلان

---

[1] المادة 707 من مجلة الاحكام العدلية " ايجاب الرهن والقبول هو قول الراهن راهنتك هذا الشيء في مقابل ديني او لفظ اخر في هذا المال وقول المرتهن قبلت او رضيت او لفظ اخر يدل على الرضا ولا يشترط ايراد لفظ الرهن"

[2] محمد سوار، الحقوق *العينية التبعية* (عمان: دار الثقافة،2006)،36.

[3] بدر عناني، *قوانين الأراضي* (غزة: المكتبة المركزي،1982)،263.

[4] علي العبيدي، *الوجيز في شرح القانون المدني الحقوق العينية*، (عمان: دار الثقافة،2011)،325.

وبالرجوع الى مجلة الاحكام العدلية المادة 708 من مجلة الاحكام العدلية (يشترط ان يكون الراهن والمرتهن عاقلين ولا يشترط ان يكون بالغين حتى جاز رهن الصبي المميز وارتهانه "

الرهن وبالمنظور المقابل فاذا تم إعطاء الكفيل جزءا من مبلغ القرض هنا أصبح منتفعا وبالتالي فان الرهن هنا يدور بين النفع والضرر[1].

وبالرجوع الى الفقه الإسلامي فقد عرف الفقه الإسلامي حالة تقارب حالة الكفالة العينية او الكفيل بعقاره وهي بجواز استعارة شخص عقارا من غيره ليرهنه بإذن صاحبه ضمانا للدين الذي عليه وهو ما يعرف بالرهن المستعار"[2].

اما بخصوص ولاية الكفيل العيني نجد ضرورة التفرقة من خلال إذا كانت هذه الولاية عبارة عن وكالة فيشترط ان تكون من الوكالات الخاصة التي يجب ان تذكر فيها صراحة الصفة والتخويل بالرهن، اما اذا كانت هذه الولاية من ضمن الاب او الجد او الولي فهنا نحن بحاجة الى قرار محكمة بالسماح بمثل هذه الكفالة، [3] اما كفالة الوصي ومن في حكمه فهي باطلة[4].

وبالتالي فان قيام الولي دون حصوله على اذن من المحكمة المختصة برهن أموال القاصر الذي تحت ولايته يعتبر رهنا باطلا بطلانا نسبيا بحيث يبقى الحق للقاصر ان يقوم بإبطال هذا التصرف بواسطة من يقوم بتمثيله قانونيا[5].

ويرى الباحث انه وبالرجوع الى الواقع العملي نجد انه يندر ان يصدر الرهن من قاصر او ناقص الاهلية لكون إجراءات التسجيل التي تقوم بها دوائر التسجيل والدوائر المختصة تتطلب بالأساس أهلية الراهن ويتم التأكد من هذه الاهلية سواء من قبل الموظفين المختصين او خبراء بالإضافة الى الحصول على البطاقة الشخصية للراهن.

---

[1] المرجع السابق، ص326+327.

[2] محمد سوار، الحقوق *العينية التبعية* (عمان: دار الثقافة،2006)،45.

[3] تجدر الإشارة الى هناك جانب من الفقهاء بنادي بإمكانية ان يبرم القاصر المأذون عقد رهن اذا كان ضمانا لوفائه بالتزاماته الناتجة عن قيامه بإدارة أمواله كأن يقترض لأغراض الزراعة ويضع عقاره تامينا لدينه فهو هنا قام بالرهن لإدارة أمواله وكان رهنه عبارة عن ايفاء بدينه والقاصر يملك الإيفاء بالدين والالتزام.

[4] المرجع السابق ،46.

انظر كتاب امين دواس، *قانون الأراضي* (المعهد القضائي الفلسطيني ،2013)،564الطعن رقم 334 لسنة 1994.

[5] محمد سوار، الحقوق *العينية التبعية* (عمان: دار الثقافة،2006)،37.

اما بخصوص الدائن المرتهن فقط ذهب اغلب الشراح الى انه يجب ان تتوافر في الدائن المرتهن أهلية التميز فقط [1] لكون الرهن بالنسبة له هو من الاعمال النافعة لكونه يشكل ضمانة لاستيفائه لدينه من المدين الراهن فلا ضرر هنا يقع عليه[2]، الا ان الرأي المخالف لهذه الآراء ذهب الى وجوب ان تتوافر الأهلية الكاملة في الدائن المرتهن كون هذا الدائن عند حصوله على الرهن مقابل تقديمه للدين فهو بالتالي سوف يقوم باستيفاء الدين ولا يستطيع ذلك الا إذا كان كاملا للأهلية[3].

وبالرجوع الى ما سبق يرجح الباحث الرأي المنادي بضرورة توفر أهلية كاملة لدى الدائن المرتهن كونه في بعض الأحيان بحاجة الى أهلية لاستيفاء حقه في حال تعذر على المدين الراهن سداد مبلغ الدين المفروض عليها الا ان مجلة الاحكام العدلية تؤيد هذا الرأي بضرورة توفر الاهلية الكاملة الخاصة بالرهن كون الرهن من الأفعال الدائرة بين النفع والضرر.

ومن هنا لو نظرنا الى ولاية المرتهن نجد انه وبالرجوع الى اعتبارنا ان الرهن هو عملا نافعا محضا بالنسبة للدائن المرتهن نجد بجواز قيام النائب سواء كان (وصي او قيم) بالرهن لمصلحة من يقوم بالنيابة عنه دون حاجته بذلك الى اذن من المحكمة المختصة وكما يجوز ان يكون وكيلا كون الرهن كما أسلفنا من أنواع الاستيفاء للحق التي تدخل ضمن اعمال الإدارة التي تخول للوكيل العام القيام بها[4].

الفرع الثاني: محل وسبب الرهن التأميني على العقارات المعلن بها اعمال التسوية

المحل: نظم قانون وضع الأموال الغير منقولة تامينا للدين الاحكام الخاصة بالرهن التأميني متحدثا عن جواز وضع الأراضي الملك والاميرية والموقوفة والمسقفات والمستغلات الوقفية[5] سواء كان بملكية كاملة او حصة شائعة تامينا للدين.

---

[1] وهذا ما اكدت عليه مجلة الاحكام العدلية في المادة 708 " يشترط ان يكون الراهن والمرتهن عاقلين ولا يشترط بلوغهما حتى ان رهن الصبي المميز وارتهانه جائزان".

[2] وتجدر الإشارة الى انه بالرجوع الى الفقه الإسلامي بخصوص أهلية المرتهن نجد ان الفقه الإسلامي استوجب ان يكون الرهن عقد تبرع لا يستوجب على المرتهن أي تصرف كما ان الفقه الإسلامي لم يعترف بالرهن المجرد فهو هنا اعتبر انه يشترط الاهلية الكاملة بالراهن ولا يشترط الاهلية الكاملة بالدائن المرتهن كما وتجدر الإشارة انه وبالرجوع الى احكام مجلة الاحكام العدلية نجدها اعبرت ان الرهن من العقود الدائرة ما بين النفع والضرر وبالتالي يجب توافر الاهلية في الدائن المرتهن.

[3] علي العبيدي، *الوجيز في شرح القانون المدني الحقوق العينية*، (عمان: دار الثقافة،2011)،256.

[4] محمد سوار، الحقوق *العينية التبعية* (عمان: دار الثقافة،2006)،44.

[5] تجدر الإشارة الى ان قانون وضع الأموال الغير منقولة تامينا للدين بوضع الأراضي الموقوفة محلا للرهن وهنا يقصد بالأراضي الموقوفة الأراضي الاميرية الموقوفة وقف تخصيصات أي وقف غير صحيح.

E-ISSN:2958-9967 P-ISSN:2958-9959 المجلد: 01 ، العدد: 02، السنة: 2023

وبالرجوع الى تفسير المادة سابقة الذكر نجد انه يجوز ان يرد الرهن التأميني على العقارات من نوع الملك والاميرية والموقوفة او مسقفات وقفية سواء كان جميع العقار او حصة شائعة في هذا العقار [1].

ولكن وعلى الرغم من اشتراط ان يقع الرهن التامين على العقار الا ان هذا العقار يجب ان تتوافر فيه بعض الصفات لكي يكون محلا للرهن التأميني وهي:

ان يكون هذا العقار مما يصح التعامل به وبيعه ومما يجوز بيعه بالمزاد العلني:" العقار هو كل شيء يشغل حيزا ثابتا ومستقر به حيث لا يمكن نقله دون ان يتلف او يتغير حيث يشمل الأراضي والمباني والغراس [2] .

كما ان هذا العقار يجب ان تتوافر فيه الشروط التي تجعله قابلا لكي يكون محلا للرهن التأميني وهي ان تكون من العقارات القابلة للتعامل بها وبيعها فلا يجوز تبعا لذلك رهن أملاك الدولة كما انه يجب ان يقع على العقارات التي يجوز ان يتم بيعها بالمزاد العلني وذلك لكون الدائن المرتهن له صلاحيات بيعها بموجب تنفيذ الدين في حال لم يقم المدين الراهن بدفع الأقساط المترتبة عليه وفقا لسند الدين الموقع من قبله[3].

بالإضافة الى أهمية ان يكون من العقارات الموجودة وقت القيام بعملية الرهن، وذلك لكون الرهن التأميني من العقود الشكلية التي تستلزم شكلية معينة لانعقادها وهي القيام بتسجيلها، فلا يتصور ان يتم رهن عقارا سيكون مستقبلا او سيؤول للمدين الراهن في المستقبل كالتركة من مورثه الذي هو على قيد الحياة على الرغم من ان محل المعاوضات المالية يمكن ان يكون مالا مستقبليا الا انه لا يجوز ان يكون من قبيل التركة، بالإضافة الى انه يشترط بهذا المرهون ان يكون من العقارات المعينة تعينا كافيا نافيا للجهالة الفاحشة[4].

---

[1] حكم محكمة النقض المنعقدة في رام الله في لدعوى الحقوقية رقم 1383لسنة 2019

انظر كتاب امين دواس، *قانون الأراضي* (المعهد القضائي الفلسطيني ،2013)،566 الطعن رقم 620 لسنة 1995..

[2] علي العبيدي، *الوجيز في شرح القانون المدني الحقوق العينية*، (عمان: دار الثقافة،2011)،257.

[3] محمد سوار، الحقوق *العينية التبعية* (عمان: دار الثقافة،2006)،56.

انظر المادة 709 من مجلة الاحكام العدلية" يُشْتَرَطُ أَنْ يَكُونَ الْمَرْهُونُ صَالِحًا لِلْبَيْعِ فَيَجِبُ أَنْ يَكُونَ مَوْجُودًا وَقْتَ الْعَقْدِ وَمَالًا مُتَقَوِّمًا وَمَقْدُورَ التَّسْلِيمِ"

[4] امين دواس، *قانون الأراضي* (المعهد القضائي الفلسطيني ،2013)،566. انظر الطعن رقم 1658 لسنة 1995.

وبالرجوع الى ما سبق يجد الباحث وجوب اشتراط ان يكون العقار المرهون موجودا وقت القيام بالرهن كون محل الرهن يجب ان يكون محددا تحديدا كافيا، بالإضافة الى تعينه تعينا نافيا للجهالة فحتى لو كان المرهون هو بناء لم يتم اكماله فانه من الناحية العملية يتم الرهن على قطعة الأرض وليس على البناء.

ان يرد الرهن على حق عيني عقاري:

الرهن التأميني من الحقوق العينية العقارية وبالتالي ينصب الرهن التأميني على الحقوق العينية العقارية بشرط ان تكون هذه الحقوق كما اسلفنا مما يجوز ان يباع بالمزاد العلني، وبالرجوع الى وقوع الرهن التأميني على العقارات من النوع ملك نجد انه يجوز للمالك في هذه العقار رهن ملكيته كونه مالكا للرقبة ولحق التصرف بهذا العقار،[1] حيث يجوز ان يرد على كل من حق المساطحه وحق الانتفاع وحق التصرف في الأراضي الاميرية بكون هذه الحقوق منفصلة عن رقبة العقار ، اما اذا كان المالك واحدا لكل من هذه الحقوق وللأرض او العقار فانه لا يستطيع ان يقوم برهن هذه الحقوق مستقلة عن هذا العقار لكون حق الملكية من الحقوق التي لا يجوز ان يتم تجزئتها[2].

كما ويجوز ان يقع الرهن التأميني على العقارات "ارضا" سواء كانت ارضا زراعية او صناعية او معدة للبناء وهذه هي الصورة المجردة للرهن بالإضافة الى امتداد العقار ليشمل العقار الموجود والعقار المضاف الى عقار ، كما ان الرهن وان قل التطبيق العملي لذلك يجوز ان يرد على حق انتفاع كون حق

---

[1] علي العبيدي، *الوجيز في شرح القانون المدني الحقوق العينية*، (عمان: دار الثقافة،2011)،258.

[2] امين دواس، *قانون الأراضي* (المعهد القضائي الفلسطيني، 2013)،566.

وتجدر الإشارة الى انه لا يجوز ان يقع الرهن على حق الاستعمال او على حق السكنى والسبب بذلك يعود الى ان هذه الحقوق متصلة بحق المالك حيث لا يجوز للغير التصرف بها بالإضافة الى عدم إمكانية رهن حق الارتفاق كحق مستقل عن العقار لعدم توافر شرط البيع بالمزاد العلني بها بصورة مستقلة بالإضافة الى الحقوق العينية وما ترتبه من تعقيدات ومصروفات فلا تصح للرهن التأميني الا ان الدائن يحق له ان يوقع الرهن الحيازي على دينه، كما ان (مشتملات الرهن التأميني المادة 8 من قانون وضع الأموال الغير منقولة تامينا للدين : جميع الأبنية والاشجار والدوالي التي تنشا على المحلات التي وضعت تامينا للدين وما أنشئ عليها بعد التامين يعتبر جميعه تابعا لتلك المحلات وانه وضع تامينا لذلك الدين " وبالتالي فان وضع الأموال الغير منقولة تامينا للدين يشمل أيضا ملحقات هذه الأموال سواء ذكرت ام لم تذكر في العقد او استحدثت بعد العقد .

انظر كتاب امين دواس، *قانون الأراضي* (المعهد القضائي الفلسطيني، 2013)،568 الطعن رقم 1658 لسنة 1995.

المجلة العصرية للدراسات القانونية – الكلية العصرية الجامعية – رام الله – فلسطين.
E-ISSN:2958-9967 P-ISSN:2958-9959 المجلد: 01 ، العدد: 02، السنة: 2023

الانتفاع يخول صاحبه استعمال شيء مملوك للغير واستغلاله الا ان الثمار هنا تبقى للمنتفع اما المرتهن فلا سلطان له عليها[1].

كما ويقع الرهن على حق التصرف في الأراضي الاميرية بالإضافة الى حق المحتكر على الأبنية التي يقيمها والاغراس التي يغرسها على الأرض المحتكرة وحق المساطحة[2].

ان يكون مملوكا للمدين الراهن:

يشترط في الرهن التأميني ان يكون الراهن مالكا للمال المرهون وقت التعاقد وبذلك فانه وكما اسلفنا سابقا لا يجوز للوريث ان يقوم برهن حصته الإرثية قبل وفاة مورثه ، كما ان قيام المدين الراهن بعملية رهن مال ليس في ملكه يكون من قبيل رهن مال الغير وبالتالي فان هذا الرهن غير جائز الا بالحصول على موافقة موثقة من المالك الحقيقي على عملية الرهن الذي بدوره في هذه الحالة يتحول الى كفيل عيني او كفيل بعقاره وبخلاف ذلك فان هذا الرهن يعتبر كأن لم يكن لصدوره من غير المالك الحقيقي[3].

وبالرجوع الى موضوع بحثنا وهو الرهن الواقع على العقارات المعلن بها أعمال التسوية ولان اعمال التسوية الهادفة الى التسجيل العقاري جاءت لحماية التصرفات العقارية وتثبيت الحقوق التي نشأت سابقة عليها او تنشأ خلالها لتوفير جو من الطمأنينة القانونية، لذلك تم الحرص على اخضاع الأراضي الغير مسجلة والأراضي التي تحتوي على تسوية غير منتهية والأراضي المستثناة من اعمال التسوية الى نظام التسجيل العقاري الذي يعتبر بانه مجموعة الوثائق التي تبين اوصاف كل عقار وتعين الحالة القانونية له وتبين الحقوق المترتبة له وبالتالي تظهر أي تعديلات قد تحصل عليه في المستقبل ويتم تثبيتها من تغير المالك او تغير في العقار نفسه[4].

---

[1] المرجع السابق، ص 567.

وتجد الإشارة الى ان المادة 711+715 من مجلة الاحكام العدلية نصت على " كَمَا أَنَّ الْمُشْتَمَلَاتِ – الدَّاخِلَةَ فِي الْبَيْعِ بِلَا ذِكْرٍ تَدْخُلُ – فِي الرَّهْنِ أيضا كذلك لَوْ رُهِنَتْ عَرْصَةٌ تَدْخُلُ فِي الرَّهْنِ أَشْجَارُهَا وَأَثْمَارُهَا وَسَائِرُ مَغْرُوسَاتِهَا وَمَزْرُوعَاتِهَا وَإِنْ لَمْ تُذْكَرْ صَرَاحَ".

[2] محمد سوار، الحقوق *العينية التبعية* (عمان: دار الثقافة،2006)،56+57.

[3] امين دواس، *قانون الأراضي* (المعهد القضائي الفلسطيني ،2013)،567.

[4] سلمى سليمان، تسوية الأراضي إجراءات وقوانين، (رام الله: بلا مكان نشر،2021)،7.

وبالتالي فان الرهن التأميني الواقع على العقارات المعلن بها التسوية[1] قد يصدر من المالك الحقيقي لهذه العقارات وهنا لا إشكالية بالموضوع، وقد يتعرض العقار الذي وقع عليه الرهن للاعتراض وقد يواجه العديد من التحديات التي سنتطرق لها في مبحثنا الثاني بالتفصيل.

كما ويجب ان يكون محل الرهن التأميني عقارا مسجلا[2] وهذا ما نصت عليه القوانين الناظمة بحيث تعتبر الشكلية " التسجيل " شرط من شروط انعقاده وتتولى دوائر التسجيل القيام بتنظيم هذه المعاملة وما يترتب عليها من معاملات أخرى[3].

كما وأسلفنا ان الرهن التأميني يقع على العقار كاملا وقد يقع على حصة شائعة به حيث نكون بصدد ملكية شائعة في حال تعدد المالكون للعقار دون اختصاص أي منهم بجزء مفرز فيه سواء نتج عن نقل بالإرث او عن شراء لحصة شائعة، كما لان حق الشريك على الشيوع هو حق ملكية يجوز له ان يتصرف به كما يشاء وان تصرفه يكون نافذا بحق الشركاء ولا يشترط بذلك حصوله على اذن منهم ولكن بشرط ان لا يلحق هذا التصرف ضررا بباقي الشركاء[4].

وبالرجوع الى رهن المال الشائع نجد انه قد يقع من جميع الشركاء وبالتالي فان الرهن هنا صحيحا وقد يكون من احمد الشركاء ويتوقف على ما سينتج عن القسمة حيث ان اختصاص كل شريك بحصة مفرزة تنتج محملة بنصيبها من الرهن وهناك العديد من الحالات المتعلقة بالقسمة سواء باختصاص الشريك بكامل العقار او بحصول هذا الشريك على مبلغ مالي وغيرها من الحالات[5].

---

[1] تسوية الأراضي والمياه هي تسوية جميع المسائل والاختلافات المتعلقة باي حق تصرف او تملك في الأراضي والمياه او حق المنفعة فيها او اية حقوق متعلقة بها وقابلة للتسجيل " المادة 3 من قانون تسوية الأراضي والمياه ".

[2] حكم محكمة الاستئناف المنعقدة في رام الله في الدعوى الحقوقية رقم 355 لسنة 1998، الصادر بتاريخ 1999/9/2.منشورات المقتفي."

في الأراضي التي تمت بها التسوية لا يعتبر البيع والمبادلة والمقاسمة في الأرض أو في المياه صحيحاً إلا إذا جرت المعاملة في دائرة التسجيل"

[3] علاء البكري، "الرهونات المصرفية ومخاطر الائتمان في فلسطين ،"(رسالة ماجستير ، جامعة بيرزيت،2005)،

[4] ثروت عبد الحميد، الحقوق العينية التبعية (مطبعة برلين)27.

[5] محمد سوار، الحقوق *العينية التبعية* (عمان: دار الثقافة،2006)،68.

تجدر الإشارة الى ان ما ينتج عن القسمة له اثرا على الدائن المرتهن وذلك في حال اختص الشريك بكامل العقار فان في هذه الحالة الراي السائد ان الرهن لا يشمل الا الحصة الشائعة المرهونة الخاصة بمن اختص بكامل العقار وينقضي بقية

وبالرجوع الى ما سبق يجد الباحث ان القانون قد أجاز رهن المال الغير منقول كاملا او حصة شائعة به وبالتالي فان المال الغير منقول المعلن به اعمال التسوية يجوز لمالكه ولو كان شريكا به ان يقوم برهن حصته الشائعة وتحمل حصته بالرهن دون الاضرار بالأخرين من الشركاء وفي حال نهاية حالة الشيوع فان الدائن المرتهن يختص بحصة هذا الشريك الناتجة عن هذا الافراز.

السبب:

بالرجوع الى السبب وراء الرهن يعتبر عقد الرهن من عقود المعاوضة وبذلك فالرهن ليس من قبيل عقود التبرع ولذلك اعتبر هذا الدين بالدين المضمون حيث يشترط في هذا الدين ان يكون موجودا وقت العقد او يمكن الوجود مستقبلا وهذا ما اكدت عليه المادة 4 من قانون وضع الأموال الغير منقولة تامينا للدين " يجوز وضع المال الغير منقول تامينا لديون متوقفة او مستقبلة يتوقع ترتبها في ذمة المدين في المستقبل "[1] .

كما ان الرهن يكون لضمان دين مهما كان المصدر له وهذا ما اكدت عليه المادة 410 من مجلة الاحكام العدلية ومهما كان محله وهذا ما اكدت عليه المادة 3 من قانون وضع الأموال الغير منقولة تامينا للدين " يجوز وضع الأموال الغير منقولة تامينا للدين لمنفعة المصرف الزراعي او لمنفعة الوقف بناءا على النقود التي يسلفها من صندوقه " الا ان العموم الذي جاءت به المادة 2 جاء على الاطلاق وبالتالي فان محل الدين يمكن ان يكون القيام بعمل او الامتناع عن عمل أيضا[2].

المطلب الثاني : القواعد الشكلية للرهن التأميني اثناء اعمال التسوية.

الرهن التأميني او الرهن الرسمي " وضع المال الغير منقول تامينا للدين " من قبيل العقود الرسمية التي تتطلب شكلية معينة لانعقادها فلا تنعقد صحيحة الا بتسجيلها لدى المرجع الرسمي المختص[3].

الرهن ولا يمتد الى بقية العقار وذلك في حالة الرهن الصادر من جميع الشركاء وكما اسلفنا فان ذلك يضر بالدائن المرتهن ويزعزع الامن العقاري والائتماني اما في حالكان الرهن من قبل واحد من الشركاء وكان مال التقسيم بان اختص بكامل العقار فهنا لا يكون الرهن الا على حصة الشريك ولا يمتد الى كام العقار حفاظا على حقوق بقية الدائنين .

[1] امين دواس، *قانون الأراضي* (المعهد القضائي الفلسطيني ،2013)،568.

انظر الطعن رقم 3 لسنة 1995 .

[2] المرجع السابق، ص 569.

[3] الرجع السابق، ص569، والمادة 5"عندما يطلب وضع عقارا تامينا للدين يجب ان تقدم وثيقة مصدقة من مرجع مختص تتضمن بيان ما إذا كان ذلك العقار مأجورا ام لا مع بيان مدة ايجاره فاذا كان مأجورا وكانت مدة ايجاره تزيد على مدة المداينة

وبالرجوع الى ما سبق نجد ان الرهن التأميني الواقع على العقارات المسجلة التي تعتبر محصنة بسبب هذا التسجيل ولا يمكن الادعاء بعكسها وبالتالي تضمن للمدين حق التقدم والتتبع[1].

وبتسليط الضوء على الرهن الرسمي على الأراضي الغير مسجلة فهو قانونا غير جائز نظرا للشرط الخاص بالتسجيل، اما في حال خضوع هذه العقارات لأعمال التسجيل وذلك من خلال اخضاع هذه العقارات لأعمال التسوية التي من شانها القيام بتغير الطبيعة القانونية لهذه العقارات وتحويلها من عقارات غير مسجلة او عقارات تحتوي على تسوية غير منتهية الى عقارات المسجلة فهو جائز قانونا، وذلك على اعتبار ان خضوع العقارات لأعمال التسجيل فان هذه الاعمال تتناول جميع الأشخاص الذين لهم حقوق سواء حقوق ملكية او حقوق منفعة معترف بها او متنازع عليها، الا انه وبالرجوع الى قانون تسوية الأراضي والمياه فقد حدد إجراءات التسوية بإمر التسوية[2] ومن ثم اعلان التسوية [3] والتي بدورهما يتم كف يد المحاكم ودوائر التسجيل عن أي معاملة تتعلق بهذه الأراضي الخاضعة لأعمال التسوية وتوجيه كافة الصلاحيات الى مأمور التسوية المعين بذلك الا ان هناك خلاف قانوني قد قام بسبب تعارض بعض مواد قانون تسوية الأراضي والمياه بين اعتبار توجيه هذه الصلاحيات من تاريخ الامر بالتسوية ام من تاريخ اعلان التسوية في المنطقة المعلن بها اعمال التسوية[4].

وفي هذه الحالة يجب ان يتم التفريق بين حالتين:

فترتب على المستأجر ان يعطي تعهدا بإخلاء العقار عند حلول اجل المداينة او ان يعطي الدائن تعهدا بان لا يطلب بيع ذلك المال الا عند انتهاء مدة الإيجار فاذا اعطي احدهما تعهدا بما ذكر ينظم سند الإدانة.

[1] حليمة ابن حفو،"جدوى الرهن الرسمي العقاري"،(مجلة الأملاك،ع8،2010)،126.

انظر القرار رقم 93/1170 صفحة 2272لسنة 1994،إبراهيم ،أبو رحمة ،المبادئ القانونية لمحكمة التميز الأردنية، نقابة المحامين.

[2] انظر حكم محكمة النقض المنعقدة في رام الله في الدعوى الحقوقية رقم 2018/764 الصادرة بتاريخ 2021/3/24.

[3] سلمى سليمان ، تسوية الأراضي إجراءات وقوانين،(رام الله: بلا مكان نشر،2021)،44.

انظر المادة 5+6 من قانون تسوية الأراضي والمياه 1952 "

وهذا ما اكدت عليه محكمة لنقض الفلسطينية في القرار رقم 2018/1765 الصادر بتاريخ 2019/5/19" وبهذا يكون القرار المطعون فيه مخالف للقانون كون المحكمة غير مختصة في نظر النزاعات المتعلقة بالأراضي التي تمت بها اعمال التسوية"

[4] حكم محكمة النقض المنعقدة في رام الله في لدعوى الحقوقية رقم 764 لسنة 2018،24/2021/3.منشورات المقتفي.

الفرع الأول: وقوع الرهن التأميني في مرحلة ما قبل تعليق جدول الحقوق لغاية البدء بإعداد جدول التسجيل

يتم الشروع في اعمال التسوية وذلك بموجب امر التسوية الصادر عن رئيس هيئة التسوية ويتم نشره في الجريدة الرسمية المتضمن خضوع القرية المعنية لأعمال التسوية وبموجبه تسطر كتب الى كل من مجلس القضاء الأعلى وسلطة الأراضي وضريبة الأملاك مفاده وقف كافة المعاملات والقضايا على أي عقار داخل القرية المعلن بها امر التسوية تحت طائلة البطلان لاي اجراء بعد تاريخ تسطير هذا الكتاب[1].

حيث يلي هذه الامر اعلان التسوية المبلغ لكافة القرية ومن ثم يليه العمل الميداني ومسح الاحواض وتقديم الادعاءات، وان وقوع الرهن التأميني في هذه المرحلة على العقارات الخاضعة لأعمال التسوية من تاريخ امر التسوية لتاريخ البدء بإعداد جدول التسجيل يميزه بانه يجب ان يقدم الى المدير وهو مأمور التسوية الذي يعتبر الشخص المكلف والمسؤول عن إدارة جميع الاعمال القانونية والتصرفات في المنطقة التي تم تحديدها وذلك بموجب الصلاحيات الممنوحة له بموجب قانون تسوية الأراضي والمياه لسنة 1952 ومن هذه المعاملات التي يقوم بالتصديق عليها معاملة الرهن والبيع ويقوم بجميع اعمل الإدارة والاشراف[2].

ولكون الرهن التأميني هو الرهن الرسمي فان وقوعه في مرحلة الخضوع اعمال التسوية والتصديق على هذه المعاملة من قبل مأمور التسوية هي بمثابة الرسمية له وذلك من مرحلة الإعلان والتعليق جدول الحقوق وصيرورته نهائيا، هذا بالإضافة الى إمكانية ان يقع الرهن التأميني او الرهن الرسمي خلال 30 يوما من تاريخ تعليق جدول الحقوق يتم التوقيع على هذا الرهن امام قاضي التسوية، اما في حال حدوث الرهن بعد التصديق على جدول الحقوق من قبل قاضي التسوية فيتم بذلك تقديم الطلب الى المدير " مدير الأراضي والمساحة بموجب المادة (2) من قانون تسوية الأراضي والمياه" [3].

وبالرجوع الى إجراءات هذه المعاملة المنصبة على العقارات اثناء اعمال التسوية فإنها تكون كالتالي:

طلب وعقد معاملة بالإضافة الى لائحة ادعاء ومرفقاتها اذا كانت العقارات موضوع الرهن التأميني مما تم مسحه وفي حال لم يتم مسحها يجب احضار مخطط مساحة موقع من المجاورين ومصدق من

---

[1] دليل تسوية الاراضي والمياه، 15، https://lwsc.ps/index.php .
وهذا ما اكدت عليه محكمة النقض الفلسطينية في القرار رقم 2020/105 الصادر بتاريخ 2020/4/20.

[2] دليل تسوية الاراضي والمياه، 11، https://lwsc.ps/index.php .

[3] المرجع السابق، 28.

المجلس القروي او البلدية وهذا التوقيع يكون امام مأمور التسوية [1]، هذا من جهة ومن جهة أخرى اذا تم عقد المعاملة خلال 30 يوم من تاريخ تعليق جدول الحقوق يتم ارفاق الصفحة الموجودة عليها القطعة او العقار موضوع الرهن مع التأشير على هذه الصفحة والجدول وان التوقيع في هذه الحالة يتم امام قاضي التسوية في المنطقة المعين لها هذا القاضي بالإضافة الى ضرورة توفير براءة الذمة المالية والبلدية وإقرار عدلي بان العقار ليس مباعا ولا مرهونا ولا يتعلق به أي حق من حقوق الغير بالإضافة الى كتاب تفويض من الدائن المرتهن وخمس نسخ من سندات الدين[2].

وبعد ذلك يوقع العقد من طرفي الرهن التأميني من المدين الراهن والدائن المرتهن[3] ويشمل هذا العقد رقم القطعة والحوض ومواصفات العقار موضوع الرهن بالإضافة الى عدد الحصص حيث يتم تفهيم الطرفين بان هذا العقد قابلا للفسخ من قبل قاضي التسوية ويتم التوقيع عليه من قبل المتعاقدين ومن قبل شاهدين ومأمور التسوية او القاضي او المدير في حال كان بعد صيرورة جدول الحقوق نهائيا وقبل صدور جدول التسجيل[4].

وتجدر الإشارة الى ان صلاحيات هيئة التسوية تتوقف عن قبول المعاملات الخاصة بالأموال الغير منقولة المعلن بها اعمال التسوية عند البدء بإعداد جدول التسجيل ورفعه الى سلطة الأراضي وذلك كون هذه المرحلة مرحلة انتقالية ما بين التسوية والتسجيل للعقار ولعدم تقسيم الصلاحيات بهذا الشأن فان

---

[1] وبمقابلة مع الدكتور فواز أبو زر افاد بان مأمور التسوية عندما يرد اليه معاملة رهن التأميني على عقار معلن به التسوية وقبل التصديق على جدول الحقوق يتم رفعه من قبل هذا المأمور الى هيئة تسوية الأراضي والمياه التي بدورها تقوم بتحويله الى المكتب الفني والقانوني لديها للقيام بالإجراءات القانونية من التأكد من الأوراق المرفقة وغيرها وإعادة الملف الى مأمور التسوية مشروحا عليه بالموافقة او الرفض او غيرها والذي بدوره اذا كان في مرحلة تنظيم جدول الادعاءات ان يقوم بالتأشير على أوراق القطعة مما يفيد انها مثقلة بالرهن .

[1] سلمى سليمان، الأراضي قوانين وإجراءات، الكلية العصرية الجامعية ،252.

[2] دليل تسوية الأراضي والمياه ، 33+32 ، https://lwsc.ps/index.php .

[3] وتجدر الإشارة انه وفي حال كان الأطراف ممن يحتاجون الى اذن شراء فيتم تقديم اذن شراء وفي حال كان أحد الأطراف من الأشخاص المعنوية يتم تقديم الأوراق الثبوتية الخاصة بذلك من عقد تأسيس وشهادة تسجيل وغيرها ووجوب ان يتم احضار اذن شرعي من المحكمة الشرعية المختصة في حال كان أحد طرفي العقد من القصر او واقعا تحت الوصاية).

[4] سلمى سليمان، الأراضي قوانين وإجراءات، الكلية العصرية الجامعية ،252+253.

المجلة العصرية للدراسات القانونية – الكلية العصرية الجامعية – رام الله – فلسطين.
المجلد: 01 ، العدد: 02، السنة: 2023 P-ISSN:2958-9959 E-ISSN:2958-9967

المعاملات لا تقبل من المواطنين في هذه المرحلة بانتظار ان يتم قبولها بعد صدور سند التسجيل الناتج عن اعمال التسوية[1].

الفرع الثاني: وقوع الرهن التأميني بعد صدور سند التسجيل الناتج عن اعمال التسوية

تعتبر معاملة الرهن التأميني بعد صدور سند التسجيل الناتج عن اعمال التسوية من اختصاص سلطة الأراضي ومأمور التسجيل[2].

وبالرجوع الى الرهن التأميني الواقع على العقارات الناتج بها سند تسجيل جراء اعمال التسوية نجد إجراءات انعقاده واتمامه ولغاية صدور سند التسجيل مثقلا بالرهن تشابه مع الإجراءات التي تم اتباعها لانعقاد الرهن التأميني اثناء اعمال التسوية ولغاية صدور سند التسجيل ، وانه بالرجوع الى دليل إجراءات تسجيل الأراضي الصدار عن دائرة تسجيل الأراضي نجده : يجب احضار سند تسجيل العقار المنوي رهنه تأمينياً بالإضافة الى براءتي ذمة مالية وبلدية اتفاقية الرهن الموقعة من الدائن المرتهن اذا كان الدائن بنكا إقرار عدلي بواقع حال الأرض انها غير مباعة ولا مرهونة ولا محجوزة ولا يتعلق بها أي حق من حقوق الغير اما اذا كان مرتبط بمعاملة الرهن معاملة بيع يجب احضار إقرار عدلي من المشتري كتاب تفويض

---

[1] فواز أبو زر(نائب رئيس هيئة تسوية الأراضي والمياه) في مقابلة مع الباحث،2023/1/2.

[2] المادة 3/16 من قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952" في الأماكن التي تمت التسوية فيها، لا يعتبر البيع والمبادلة والإفراز والمقاسمة في الأرض أو الماء صحيحاً إلا إذا كانت المعاملة قد جرت في دائرة التسجيل.".

انظر أيضا المادة 2 من قانون التصرف في الأموال الغير منقولة رقم 49 لسنة 1953" حصر إجراء معاملات التصرف في دوائر تسجيل الأراضي ينحصر إجراء جميع معاملات التصرف في الأراضي الأميرية والموقوفة والأملاك والمسقفات والمستغلات الوقفية وإعطاء سندات التسجيل بها في دوائر تسجيل الأراضي" وانظر أيضا حكم محكمة النقض المنعقدة في رام الله في الدعوى الحقوقية رقم 2016/1283 بتاريخ 2019/2/26، منشورات مقام" وبناء على ذلك. فإن قيود الملكية العقارية وأصدار سندات التسجيل بهذه القيود محصور بدوائر التسجيل دون سواها وبالتالي فإن التصرف الناقل للملكية العقارية بعقد البيع يخضع لشكل معين هو قيده لدى هذه الدوائر بحيث يستمع مأمور التسجيل المناط به ذلك لإيجاب وقبول طرفي العقد وإدراج قيمة العقار المبيع وقيد ذلك في الصحيفة العقارية. ويبقى أي ايجاب وقبول سابق لذلك غير معتبر وباطل وفقاً لنص الفقرة الثالثة من المادة 16 من قانون التسوية سالف الاشارة. وهو ما اكدت عليه محكمة النقض بهيئتها العامة بقرارها رقم 2010/290 الصادر بتاريخ 2011/6/1 حيث اعتبرت اتفاقية البيع الخارجي لشقة في عقار تمت بشأنه أعمال التسوية باطلة سنداً لقانون التسوية .

المجلة العصرية للدراسات القانونية – الكلية العصرية الجامعية – رام الله – فلسطين.
E-ISSN:2958-9967 P-ISSN:2958-9959 المجلد: 01 ، العدد: 02، السنة: 2023

من الدائن المرتهن ان كان بنكا للتوقيع على أوراق المعاملة اذا كانت معاملة المدين من شخص كفيل بعقاره شخص اخر يجب حضور الطرفين للتوقيع[1].

حيث تمر هذه المعاملة بالعديد من الإجراءات بداية بفتح الصفقة العقارية ونهاية بدفع الرسوم والتوقيع النهائي امام مأمور التسجيل، وبالرجوع الى الإجراءات الشكلية الواردة على العقارات اثناء اعمال التسوية او التي تم اصدار سند تسجيل بموجبها نجد انه يرتبط بهذه المعاملة معاملات أخرى تتفرع عنها ويتم تنظيمها بنفس الالية والى نفس الجهة تقدم " الجهة التي تم تنظيم الرهن لديها " وهي معاملة فك الرهن ومعاملة تحويل الرهن ومعاملة تنفيذ الرهن مع اختلاف بالأوراق المرفقة في كل معاملة[2].

ويرى الباحث بالإشارة الى ما سبق من إجراءات شكلية للرهن التأميني الرسمي الواقع على العقارات الخاضعة لأعمال التسوية الى ان الاجراء الشكلي فيها موحد والإجراءات شبيهة والأوراق المرفقة أيضا شبيه الا ان الفارق الجوهري ينصب على وقت وقوع الرهن التأميني بالجهة التي يتم التوقيع امامها كما سبق وذكرنا بالإضافة الى المعاملات الملحقة بهذا الرهن تختلف حسب الجهة التي تنظم في زمنها فاذا صدر سند التسجيل مثقلا بالرهن تتم المعاملات لدى دوائر التسجيل اما ما قبل صدور السند فتتم المعاملات الملحقة سوآءا لدى هيئة التسوية او لدى المأمور او امام قاضي التسوية .

المبحث الثاني: – أثر اعمال التسوية على الرهن التأميني

الرهن التأميني من الحقوق العينية التبيعة التي تنعقد على عقارا مملوكا للراهن ملكية حاضرة وخالصة غير مقيدة حيث ان الرهن التأميني الواقع على العقارات المسجلة لا تثور بشأنه أي مشكلة وذلك بسبب القوة الثبوتية المطلقة التي تتمتع بها قيود السجل العقاري[3].

في حين ان الطبيعة القانونية للعقارات في فلسطين تتميز بان اغلب الأراضي هي أراضي غير مسجلة يتم اخضاعها لأعمال التسوية وبالتالي فان الملكية هنا هي ملكية تكون محل اعتراض من صاحب الحق على العقار الذي منحه القانون هذا الحق وبالتالي فان أي تصرف قانوني على هذه العقارات يتأثر

---

[1] سلمى سليمان، الأراضي قوانين وإجراءات، الكلية العصرية الجامعية ،205.

[2] المرجع السابق،254+255.

[3] محمد سوار ، الحقوق *العينية التبعية* (عمان: دار الثقافة،2006)،57.

بنتيجة هذا الاعتراض لذلك سنعالج الاعتراض على اعمال التسوية واثر هذا الاعتراض على الدائن المرتهن والغير حسن النية عن العلاقة التعاقدية .

المطلب الاول: الاعتراض على اعمال التسوية وأثره على الرهن التأميني.

الاعتراض على اعمال لتسوية من اهم الحقوق التي منحت لكل ذي حق على عقار معلن به اعمال التسوية حيث كفل القانون لكل من يدعي حقا خلاف لما ورد في جدول الحقوق ان يتقدم به لمأمور التسوية او الى قاضي التسوية لما لهذا الاعتراض من اثار من شأنها ان تبقي على ما ورد في جدول الحقوق او من شانها ان تغير ما ورد فيه وما ينعكس بذلك على ما قد ينتج عن هذه الجدول من معاملات ترتبط بها.

الفرع الأول: الاعتراض على اعمال التسوية

السندات العقارية الصادرة عن اعمال التسوية تقوم على العديد من المبادئ وهي مبدا التخصيص الذي يقوم على ان تخصص صحيفة عينية عقارية لكل عقار [1] وذلك لان مالك العقار الصادر عن اعمال التسوية ليس هو أساسا التسجيل وبالتالي فان هذه الصحيفة العقارية تكون موضحة وضع هذا العقار وحالته القانونية والأشخاص الذين لهم حق تصرف عليه حيث لا يعد أي اسم في السند له حق ملكية اصلية او تبعية معيرا لاي حق على العقار او على معرفة هذا العقار [2].

بالإضافة الى وجود مبدا حظر التقادم الذي يستند على أساس عدم اكتساب الحقوق العينية العقارية بمروز الزمن لان مرور الزمن لا يسري على العقارات التي تمت فيها اعمال التسوية[3].

---

[1] سلمى سليمان، تسوية الأراضي إجراءات وقوانين، (رام الله: بلا مكان نشر، 2021)، 66.

[2] المادة 2 من نظام تسجيل الأراضي رقم 1 لسنة 1953 " – تفتح صحيفة سجل واحدة لكل قطعة ولو تعدد المتصرفون فيها وتصدر إسناد تسجيل بها بعد استيفاء الرسوم والنفقات التي تكون مستحقة عن أعمال التسوية أما قطع الأراضي المدونة في جدول التسجيل باسم الخزينة أو باسم الخزينة بالنيابة او باسم مدير الاوقاف العامة بالإضافة لوظيفته وقطع الأراضي التي لا قيمة لها فتسجل في سجل الأموال غير المنقولة فور وصول جدول التسجيل لمأمور التسجيل دون أية رسوم."

[3] المادة 5 من القانون المعدل لأحكام الأموال الغير منقولة رقم 51 لسنة 1958 " عدم سريان مرور الزمن على التصرفات في الأموال غير المنقولة المسجلة وعلى رغم ما ورد في أي قانون آخر لا تسري مدة مرور الزمن على الأموال غير المنقولة التي تمت التسوية فيها".

انظر حكم محكمة النقض المنعقدة في رام الله في الدعوى الحقوقية رقم 2017/1680 بتاريخ 2018/4/18، منشورات مقام" بأن مرور الزمن لا يسري على الارض التي تمت فيها التسوية على الرغم مما ورد في أي قانون آخر وبالتالي فإن سماع

بالإضافة الى ما يتميز به سند التسجيل الصادر عن اعمال التسوية من قوة القيد المطلق فالقيد العقاري " سند التسجيل الصادر نتيجة اعمال التسوية وأيضا نتيجة اعمال التسجيل الجديد يتميز بالقوة المطلقة كالتي يتميز بها سند التسجيل في الأراضي المسجلة ،[1] حيث يعتبر المبدأ ثبوت القيد من الأمور الجوهرية التي تميز الأراضي المسجلة عن غيرها من الأراضي الغير مسجلة باعتبار ان المحاكم تمنع من سماع أي اعتراض او طعن بصحة هذا السند الا بأحوال استثنائية يتم الرجوع بموجبها الى قانون تسوية الأراضي والمياه وبالتالي فان أي حق عيني عقاري على عقار مسجل سوآءا بأعمال التسجيل المجدد او بموجب اعمال تسوية الأراضي والمياه يجب تثبيته في دوائر التسجيل والتأشير به على الصحيفة العقارية حيث أي إضافة او تعديل او تغير يكون بموجب هذه الصحيفة تحت اعتبار بطلان هذه المعاملات خارج دوائر التسجيل[2].

ويرى الباحث ان السند الناتج عن اعمال التسوية يتمتع بنفس ميزات سند التسجيل العادي(السجل العقاري للأراضي ابان الدولة العثمانية والبريطانية) الا ان هذا السند وعلى الرغم من عدم سريان مرور الزمن عليه وعلى الرغم من قوته المطلقة الا انه هناك حالات استثنائية تتمثل بالاعتراض على الملكية الواردة على هذا السند تكون من الأمور التي تسمح للمحاكم المختصة بالنظر في هذا السند بالإضافة الى الادعاء بالتزوير وبالتالي فان السند الناتج عن اعمال التسوية يتأثر بالاعتراض المنصب من كل ذي حق على هذه العقارات وبالتالي فان هناك تأثير محتم على أي معاملة قد نظمت على هذه العقارات ومنها الرهن التأميني وهذا ما سنتطرق اليه في معالجتنا لأثر هذا الاعتراض على اعمال التسوية .

يعتبر الاعتراض على اعمال التسوية من حق كل شخص تم مس حقه باي شكل من الاشكال ولكن قانون تسوية الأراضي والمياه كاستثناء على الأصل العام وهو عدم إمكانية الطعن بجدول الحقوق بعد

البينة الشخصية التي تتذرع الجهة الطاعنة بحرمانها من تقديمها لإثبات التصرف الطويل في القطعة كدفع مثار من قبلها لا طائل منها"

[1] انظر حكم محكمة النقض المنعقدة في رام الله في الدعوى الحقوقية رقم 818 /2018 المنعقدة في رام الله بتاريخ 2018/11/24، مقام " ان الاصل في البيوع العقارية بالأراضي التي تمت بها اعمال التسوية والمسجلة رسمياً لدى دائرة الاراضي المختصة الثبات والاستقرار لما تمثله تلك السندات والمعاملات من حجية في مواجهة الكافة باعتبارها سندات رسمية توثق البيوع والتصرفات التي تتم على العقارات المسجلة ، فان المشرع قد اضفى عليه حجية لا تقبل النقض او الالغاء او التعديل الا في حدود ضيقة جداً حفاظاً على ثباتها وتأكيداً على تمتعها بثقة المواطنين .

[2] محمد الزعبي، قيود سجل الأراضي الأردنية نتيجة التسوية،(الجامعة الأردنية ،العدد 3 المجلد13، 1986)، 332+333.

انتهاء المدة الأساسية للطعن، وكاستثناء على هذا الأصل فقد جاء قانون التسوية ببعض الأمور على وجه التحديد بذكر الحالات التي يحق بها لمن مس بحقه الاعتراض على جدول الحقوق على الرغم من مضي المدة القانونية للاعتراض الا ان هذه المادة جاءت بنص يناقض التحديد الذي جاءت به بان سمحت بانه اذا استجدت أمور لم ينص عليها القانون بحق هذا الشخص بالاعتراض فقد جاءت بتحديد وجاءت بحالة تعميم[1].

وبالرجوع الى نصوص قانون تسوية الأراضي والمياه نجده كان حريصا على الملكية وحمايتها كونه قد حدد مدد الاعتراض بموجب نصوصه وحدد الحالات التي يحق بها للشخص صاحب الحق الاعتراض بموجبها على اعمال التسوية حيث قام هذا القانون بذكر مدد للاعتراض اساساها مدة الثلاثين يوما من تاريخ تعليق جدول الحقوق[2].

وبتسليط الضوء على هذه المدد نجدها محددة بحالات مكان تواجد الشخص صاحب الحق بتقديم الاعتراض سواء كان صاحب الحق ممن يتواجدون في البلاد المجاورة لفلسطين فقد حددها القانون بسنة من تاريخ تعليق جدول الحقوق ولكن في هذه الحالة يجب ان يتواجد هذا الشخص في البلاد المجاورة " متوطنا " وليس مسافرا سفرا عابرا وان يكون هذا التوطن من وقت اعمال التسوية وقبلها اما بعد القيام بأعمال التسوية او الشروع بها فانه لا يستفيد من هذه المدة بل يسري عليه مدة الثلاثين يوما[3+4].

ويرى الباحث ان هذه المادة لم تعالج ناقص الاهلية (السفيه وذو الغفلة " ولكن بالقياس على الحالات التي حددتها نجد نها سمحت لفاقد الاهلية ان يتقدم باعتراضه فالأولى ان يتم السماح لناقص الاهلية هذه من جهة ومن جهة أخرى فان الاعتراض من ضمن الاعمال الدائرة ما بين النفع والضرر فمن الممكن ان يكون باعتراضه قد جلب لنفسه نفعا .

---

[1] انظر المادة 12 من قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952.

[2] الا انه كان أحرى بالمشرع لو انه قام بذكر ثلاثين يوما من اليوم التالي لتعليق جدول الحقوق لان اليوم الخاص بالتعليق يكون منقوصا فمن الممكن ان يتم تعليق جدول الحقوق في نهاية الدوام بالتالي يحرم صاحب الحق من تقديم اعتراضه بهذا اليوم.

[3] انظر المادة 6 من القانون المعدل رقم 22 لسنة 1964.

[4] انظر المادة المادة 2/15 من قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952.

كما ان القانون قد حدد لصاحب الحق المتواجد في البلاد الغير مجاورة للبلاد الفلسطينية مدة أيضا للاعتراض.

هذا من جهة ومن جهة أخرى فان الوضع الأخطر والواجب المعالجة هي الفقرة 15/3 فهذه المادة تعتبر منفذا مفتوحا لكل صاحب حق بان يتقدم باعتراضه على اعمال التسوية وما نتج عن هذه الاعمال من معاملات تكون قد فتحت على هذه العقارات كالرهن التأميني وبالتالي البقاء في خطر عدم الائتمان لمدة مفتوحة ولمعالجة هذه المادة واثرها على الرهن التأميني سنتطرق اليها بالشكل التالي :

يرى الباحث ان المادة السابقة خولت المدير صلاحيات تحديد المدة التي يحق لصاحب الحق بالاعتراض تقديم اعتراضه اذا كان متواجدا في البلاد التي تعاني من الحروب او كان من افراد قوات احدى الدول الحليفة مدة مرهونة بإرادته وتقديره لا تتجاوز الخمس سنوات من تاريخ انتهاء الحرب، وهذا النص يشكل سيفا ذو حدين فهو من جانب قد اعطى الحق لصاحب حق الاعتراض اذا كان متواجد في البلاد التي تعاني من الحروب ولم يحرمه من تقديم اعتراضه بل وميزه بمدة تتناسب والوضع الذي يعيشه ومن جانب اخر خرق للائتمان المفروض على العقارات الصادرة عن اعمال التسوية وما يتعلق بها من معاملات وبتالي عدم استقرار للمعاملات القانونية بترك هذه المدة بيد وقرار المدير من جانب وبطول هذه المدة أيضا وبعدم تحديدها كسابقاتها من النصوص بتعليق جول الحقوق بل رهنها بانتهاء الحرب .

هذا من جهة ومن جهة أخرى فقد منحت هذه الفقرة حق الاعتراض لاحد قوات الامن في الدول الحليفة لفلسطين حتى لو لم يكن في حالة حرب بالإضافة الى ان انتهاء الحرب وهذا فيه مغالاة فالأفضل لو تم تحديد هذه الحالة كالحالة التي تمنح للدول الغير مجاورة المجاورة وتواجد صاحب الحق بالاعتراض بها بالإضافة الى ان تقرير انتهاء الحرب " التي تعني ان تكون هذه الحرب بإعلان الحرب وليس فقط بالخلافات والاستفزازات على الحدود " فيكون تحديد انتهائها بموجب اتفاقيات الهدنة ومعاهدات الصلح حيث في هذه الحالة يمنح المدير الحق بإعطاء المهلة حسب تقديره ولا يحق له منع إعطاء هذه المهلة وعند إعطائه إياها يجب ان لا تتجاوز الخمس سنوات[1].

ويرى الباحث ان الاستقرار المفروض للمعاملات العقارية الصادرة عن اعمال التسوية ومنها الرهن التأميني وما يرتبط به من معاملات أخرى من فك وتحويل وتنفيذ الرهن تحتاج الى وضع قانوني يتميز بالاستقرار ولكي تتمتع العقارات الصادر بها سند تسجيل بموجب اعمال التسوية بالاستقرار القانوني كان

[1] محمد الزعبي، قيود سجل الأراضي الأردنية نتيجة التسوية،(الجامعة الأردنية ،العدد 3 المجلد13، 1986)، 339+340.

حريا بالمشرع ان يحدد لصاحب الحق بالاعتراض على اعمال التسوية خلال ثلث سنوات من تاريخ تعليق جدول الحقوق وهذا التحديد منصفا سوآءا لصاحب الحق ومنصفا للغير.

كما ويرى الباحث وفي جميع الحالات فان المدة المطبقة هي مدة الثلاثين يوما من تاريخ المدد المحددة في المادة السابقة على ان يكون ما تبقى من هذه المددة يتجاوز الثلاثين يوما اما اذا كان اقل فان المدة لمتبقية هي مدة الاعتراض فمثلا لو كان صاحب الحق متواجد في الأراض كمواطنا فانه يكتسب سنة من تاريخ تعليق جدول الحقوق فبعودته الى فلسطيني فانه يتوجب عليه ان يتقدم باعتراضه خلال 30 يوما من العودة مادامت السنة لم تنتهي بشرط ان يكون ما تبقى من هذه السنة اكثر من ثلاثين يوما واما اذا كان ما تبقى منها هو عشر أيام فانه ملزم بان يقدم اعتراضه خلال 10 أيام المتبقية[1].

الفرع الثاني : اثر الاعتراض على الرهن التأميني

نظم قانون تسوية الأراضي والمياه الحالات التي يتم فيها الاعتراض على جدول الحقوق ومدد هذا الاعتراض بالإضافة الى تنظيمه لنتيجة هذا الاعتراض فقد نص القانون على ان محكمة التسوية التي تبت في الاعتراض المنصب على العقار اثناء اعمال التسوية وما يرتبط به من معاملات هي ملزمة بتعديل جدول الحقوق بما يتناسب والقرار الصاد من قبلها بموجب الاعتراض فاذا كان صاحب الاعتراض محق باعتراضه فهي تقوم بتعديل جدول الحقوق وبالتالي فان أي معاملة مرتبطة بسند التسجيل تخالف القرار بالاعتراض يتم فسخها وإعادة الحال الى ما كان عليه بتسليم العقار خاليا من الشواغل والشاغلين باستثناء الحالة التي يكون فيها تم اجراء معاملة بيع " الأراضي من نوع ملك" او معاملة فراغ " الأراضي من نوع اميري " فهي في هذه الحالة تكتفي فقط بتعويض الطرف المتضرر " صاحب الحق في الاعتراض على جدول الحقوق الذي ثبت احقية اعتراضه " تعويضا عادلا يتناسب وحجم الضرر الذي لحقه جراء تسجيل

[1] انظر حكم محكمة الاستئناف المنعقدة في رام الله في الدعوى الحقوقية رقم 2017/48 المنعقدة في رام الله بتاريخ 2017/6/7،مقام " يوما من تاريخ تعليق جدول الحقوق وبالمقابل نجد ان المادة 15 من ذات القانون حددت الحد الاقصى لتقديم الاعتراض للشخص المقيم في احدى البلاد المجاورة خلال سنة واحدة من تاريخ اعلان التسوية صحيح ان القدس من الناحية السياسية الطموحة هي جزء من الدولة الفلسطينية بل وعاصمتها الابدية ولكن من الناحية الواقعية والموضوعية هي مدينة محتلة من قبل دولة اخرى ومن الناحية الواقعية اعتبرتها دولة الاحتلال جزء من دولتها وطبقت عليها القانون الاسرائيلي ووضعت حولها جدار يفصلها ويقطعها عن التواصل الجغرافي عن باقي مناطق الدولة الفلسطينية وانها في الوقت الراهن خارج عن السيطرة القانونية الفلسطينية ودخلت عنوة داخل دولة الاحتلال المجاورة ولحين عودتها المادية والفعلية والواقعية والقانونية للسيطرة الفلسطينية فان من يقيم بداخلها في هذه المرحلة يأخذ حكم من يقيم بدولة مجاورة.

العقار بغير اسمه وهذا كله حفاظا من المشرع على حقوق الغير حسني النية واستقرارا للمعاملات ، والتعويض العادل يتمثل في ثمن الأرض وقت قيدها بالإضافة الى فرق الثمن من وقت القيد لوقت صدور الحكم للمتضرر بالتعويض واذا استحصل الشخص المسجل العقار باسمه تسجيل هذا العقار بطريق الغش فان صاحب الحق يستطيع المطالبة بالتعويض المادي والادبي "[1].

وبالتالي فان الرهن التأميني او الرهن الرسمي كونه حقا تبعا أي انه الحق المستند في وجوده الى وجود حق شخصي مقررا لضمان الوفاء بهذا الحق[2].

وبالرجوع الى ان الرهن التأميني هو حق عيني تبعي فانه قد قرر لضمان الوفاء بالتزام معين بالذات فهو ملازم لحق أصلي يتضمن الوفاء به مرتبطا به وجودا وعدما فبالتالي فان نشوء الدين باطلا أدى الى انقضاء الرهن التأميني بطريق تبعي له[3].

ويرى الباحث انه وبالرجوع الى المحل في الرهن التأميني نجد انه كما سبق واسلفنا يجب ان يكون مملوكا للمدين الراهن ونظرا لطبيعة العقارات الخاضعة الاعمال التسوية والعقارات الناتجة عن اعمال التسوية نجد ان هذا المحل أيضا يكون عرضة للاعتراض في أي وقت وخصوصا ان المشرع ترك الباب مفتوحا لذلك فبالتالي فان الرهن يدور وجودا وعدما مع ثبات او عدم ثبات الملكية فمن المنصف ان يسلم صاحب الحق في العقار عقاره خاليا من أي رهونات او أي حقوق للغير بمجرد ثبات الملكية له وان يسلم له العقار نظيفا من أي حقوق للغير وقد كان المشرع منصفا عندما قام بحماية الغير في حال البيع او الفراغ وعلى عكس ذلك فان الرهون التأميني يتأثر تأثرا جوهريا بهذا الاعتراض يصل الى انتهاء هذا الرهن وإزالة اشارته من على صحيفة العقار.

---

[1] محمد الزعبي، قيود سجل الأراضي الأردنية نتيجة التسوية، (الجامعة الأردنية، العدد 3 المجلد13، 1986)، 340+341. وتجدر الإشارة الى ان المشرع لم يفرق بين البيع بدون مقابل كالهبة هل يطبق عليه الثبات لاسم الشخص الذي سجلت باسمه ام ان صاحب الحق بالاعتراض والمحق باعتراضه يحق له فسخ السند"

[2] علي العبيدي، *الوجيز في شرح القانون المدني الحقوق العينية*، (عمان: دار الثقافة،2011)،23.

[3] بلحاج العربي، الوجيز في الحقوق العينية، (عمان: دار الثقافة،2015)،196.

وتجدر الإشارة الى ان الرهن التامين في حد ذاته ليس من وسائل اكتساب الملكية ولا طريق من طرق التملك وبالتالي لا يمكن الدائن من تملك الشيء المرهون الا في حال عدم السداد بالتالي فان الرهن هو ضمان لاستيفاء الدين في حال امتناع المدين عن السداد.)

وبالرجوع الى نتيجة الاعتراض على اعمال التسوية واثر هذا الاعتراض على ما تم عقده رهونات تأمينية نجد ان هذا الرهن لا يسري على المالك للعقار الذي اكتسب الحق على هذا المال الغير منقول بموجب قرار قاضي التسوية مستندا لما قد قدمه من بينات تثبت ملكيته وبالتالي فان هذا المالك يعامل معاملة الغير وحيث ان العقود لا تنفع ولا تضر غير عاقديها ولا يستطيع بذلك الراهن ان يملك أي حق على العقار بزوال ملكيته بالفسخ والابطال فان الرهن هنا ينتهي بزوال الملكية ويبقى حق الدائن المرتهن في مواجهة المدين الراهن قائما[1].

ويرى الباحث ان قيام المدين الراهن برهن مال غير منقول خاضع لأعمال التسوية او ناتج عنها ويتعرض هذا العقار للاعتراض ويكتسب صاحب الحق حقا على هذا المال و بنتيجته يتجرد المدين الراهن من أي حق على هذا المال يجعل العقد بين المدين الراهن والدائن المرتهن موقوفا على موافقة المالك الحقيقي لهذا المال (بورقة رسمية) فاذا أجاز المالك الحقيقي هذا الرهن بقي هذا الرهن موجودا اما اذا لم يقم بإجازته فان في هذه الحالة يتم تعديل جدول الحقوق بما يثبت ملكية المال الحقيقي لهذا السند وبالتالي فان الرهن هنا يصبح كان لم يكن بالنسبة للعقار موضوع الرهن ويبقى حق الدائن المرتهن اتجاه المدين الراهن قائما .

المطلب الثاني: انقضاء الرهن التأميني وأثره على الدائن المرتهن والغير حسن النية.

يعتبر الرهن التأميني من العقود الملزمة لجانب واحد وهو المدين الراهن الا انه وفي المقابل هناك آثار جوهرية تنتج عن هذا الرهن تكون بالأساس لمصلحة الدائن المرتهن وهي حقوقا له نابعة بالأساس من الطابع العيني لحق الرهن لأنه حق تبعي للرهن اصلي[2].

---

[1] محمد سوار، الحقوق *العينية التبعية* (عمان: دار الثقافة،2006)،58.

وتجدر الإشارة الى ان القوانين العربية مثل الاردن وسويا ومصر اعتبرت ان السجل العقاري لما له من قوة ثبوتية غير مفرقة بين ان كان قدر صدر عن اعمال التسوية او غيره اعتبر ان المدين الراهن حسن النية أولى بالحماية لما يظهر من واقع الحال من السندات المبرزة ان المدين الراهن هو المالك ففي حال فسخ السند لاي سبب كان وكان الدائن المرتهن حسن النية فان حق هذا الدائن يجب حمايته.

[2] ثائر محمد، اثار الرهن التامين فيما بين الراهن والمرتهن،(مجلة كلية اليامون : العدد 34،2019)،230.

الا ان الرهن التأميني قد ينقضي في العديد من الحالات التي لا مجال لدراستها هنا ولكن ما يهمنا هو تسليط الضوء على ما ينتج عن اعتراض التسوية على الرهن التأميني وحقوق الدائن المرتهن والغير حسن النية.

الفرع الأول: الهلاك القانوني كسبب لانقضاء الرهن التأميني وأثره على الدائن المرتهن

يعتبر الهلاك القانوني للرهن التأميني من قبيل حالات انقضاء الرهن التأميني وذلك لوقوعه على المحل في الرهن ومن قبيل الهلاك القانوني ما يهمنا في بحثنا هذا هو زوال ملكية المدين الراهن بأثر مستند وبالتالي فان ملكية الراهن للعقار موضوع الرهن التأميني اذا تم تجريده منها بموجب قرار قضائي يؤدي الى انقضاء الرهن التأميني في هذه الحالة[1].

يرى الباحث ان مصير المعاملات القانونية المنعقدة على العقارات المعلن بها أعمال التسوية يتوقف على النتيجة الصادرة من قرار قاضي التسوية بعد اكتسابها للدرجة القطعية ، حيث نص القانون صراحة على أن نتيجة الاعتراض الذي يكون بموجبه المعترض صاحب حق على العقار يتم به تغير جدول الحقوق او جدول التسجيل في حال كان الاعتراض بعد سنة او ثلاث وغيرها من المدد الممنوحة وبالتالي فمصير ما كان منعقدا على سند التسجيل من معاملات يدور وجودا وعدما حول القرار النهائي في الاعتراض إلا في الحالة التي يكون بها قد تم البيع والفراغ في هذه الحالة اوجب القانون التعويض لصاحب الحق .

ويرى الباحث انه وبالرجوع الى ان العقارات المعلن بها التسوية والتي ينتج عنها سند تسجيل جراء اعمال التسوية والتي تم خلال اعمال التسوية او بعد صدور سند التسجيل اثقالها بالرهن التأميني تعتبر كما وأسلفنا عرضة للاعتراض بموجب نصوص القانون من كل ذي حق عليها فانه وبالنتيجة في حال تم صدور قرار قضائي قطعي بتسجيل العقار باسم مالكه الحقيقي يعتبر هنا سببا من أسباب انقضاء الرهن التأميني على هذه العقارات.

ولكن لكون الرهن التأميني يحمل حقوقا للدائن المرتهن مفادها ما قام بتقديمه من أموال او تسهيلات للمدين الراهن الذي قام بوضع عقاره بسوء نية وكان عالما عيوب هذا العقار كضمانة لهذا الدين فان الدائن المرتهن في هذه الحالة أولى بالحماية القانونية، وذلك بهدف تشجيع الافراد على الائتمان كما وان من

[1] محمد سوار، الحقوق *العينية التبعية* (عمان: دار الثقافة،2006)،163.

حالات الرهن التأميني ان يتم تنفيذ الرهن في حال لم يقم المدين الراهن بتسديد ما يترتب في ذمته اتجاه الدائن المرتهن وبالتالي بيع العقار في المزاد العلني وظهور الغير حسن النية الذي يعتبر أيضا من الأطراف التي يجب ان تتمتع بالحماية القانونية .

وبالرجوع الى انقضـــاء الرهن التأميني بتجريد المدين الراهن من العقار موضـــوع الرهن واثره على الدائن المرتهن نجد ان هذا الانقضـاء كان انقضـاء بصـورة اصـلية لا بصـورة تبعية وبالتالي فلا يبقى امام الدائن المرتهن سوى الحلول العيني وذلك بانتقال الرهن الى ما يحل محل المال الغير المنقول الذي كان موضوع النزاع وهذه الحالة جاءت قياسا على حال هلاك المال المرهون[1].

وبالتالي وللحفاظ على حقوق الدائن المرتهن اتجاه المدين الراهن بعد ان تم تجريده من العقار موضوع الرهن ننظر الى إمكانية تطبيق نظرية الحلول العيني التي وعلى الرغم من عدم النص القانوني عليها صراحة في اغلب القوانين الي ان مجلة الاحكام العدلية من المادة 701- 764 كما قد عالجت مبدا الحلول العيني الا ان هذا الحلول كان للرهن بشكل عام ومن مضمونها الرهن الحيازي فالمجلة كما اسلفنا لم تعالج الرهن التأميني وقياسا على ذلك فان فكرة الحول العيني هنا في الرهن التأميني من الممكن ان تقع حفاظا على الاعتبارات سابقة الذكر.

يعتبر الحلول العيني من الضـمانات الإضـافية التي توفر اسـتبدال مال بمال سـواء مال منقول بمال منقول او مال غير منقول بمال منقول او غير منقول وبنفس الشــروط التي كانت بخصـــوص المال المســتبدل ولكن هـذه الفكرة على الرغم من الضـــمـانـات التي تقدمهـا للـدائن المرتهن الا ان فيهـا اخلال بمراكز الأشخاص الاخرين الذين لهم حقوق على هذه الأموال ومن كانوا خارج اطار عملية الحلول[2].

وبتطبيق فكرة الحلول العيني نجد مثلا انه وبالرجوع الى إمكانية وقوع الرهن التأميني على الحصة الشائعة فانه كما اشرنا سابقا يتوقف على نتيجة القسمة بحيث تعتبر تطبيقا لنظرية الحلول العيني بان ينتقل الرهن من الحصة الشائعة الى الحصة المفرزة وذلك على اعتبار ان الشيوع ما هو الا حق ملكية بالمعنى الدقيق الا ان هذه الفكرة تلقت العديد من الانتقادات كون هنا لم يتم تطبيق حلول العيني بل نقل الرهن

---

[1] ثروت عبد الحميد، الحقوق العينية التبعية (مطبعة برلين)،144.

[2] محمد الجندي، نظرة على قواعد الحلول العيني ،2008، 230

المجلة العصرية للدراسات القانونية – الكلية العصرية الجامعية – رام الله – فلسطين.
E-ISSN:2958-9967 P-ISSN:2958-9959 المجلد: 01 ، العدد: 02، السنة: 2023

بالمعنى المجرد للنقل ولكن تطبيق فكرة الحلول العيني بهذا الخصوص عند عدم إمكانية القسمة وبيع العقار في المزاد العلني هنا يتم الحلول العيني على ثمن الحصة الشائعة موضوع الرهن[1].

كما وانه وعلى الرغم من ان الحلول العيني بحد ذاته لا يشكل نظام قانوني أي ان الدائن المرتهن لا ينتقل حقه عينيا تلقائيا بل اتفاقيا الا ان تطبيقات هذه الفرضية موجودة، حيث تكمن فكرة الحلول العيني في الحلول في الذمم وتصور تماثل الذمم وبالتالي فدخول قيمة مالية لذمة بدل قيمة أخرى تم إخراجها منها هنا نعتبره حلول اما في حال ان يتم ادخال قيمة جديدة وبلا استبدال وان يتم اخضاعها للقواعد التي خضع لها المال الغير منقول الذي هلك قانونا وهذا فيه اضرارا بالغير وبالتالي فان التوسع في فكرة الحلول العيني على الرغم من إيجابياته عليه محاذير كثيرة الا اذا كان هذا الحلول حلول اتفاقي ففي هذه الحالة يمكن تطبيق مبدا الحلول كوسيلة لتخفيف من مخاطر الرهن التأميني على العقارات المعلن بها اعمال التسوية[2].

وبالرجوع الى مجلة الاحكام العدلية نجد ان من اهم الالتزامات الملقاة على عاتق المدين الراهن هو المحافظة على المال المرهون سوآءا من الهلاك او من الاستحقاق من الغير وبغير ذلك فهو ضامن للمدين الحصول على حقوقه ،[3] وانه كما كان يجب على المدين الراهن ضمان سلامة المال المرهون وان كانت تطبق على الرهن الحيازي الا انها هي ذاتها في الرهن التأميني ولا سيما ان المال المرهون بقي في يد المدين الراهن[4].

بالرجوع الى التنظيم القانوني الفلسطيني نجده قد اوجد نوعا جديدا من الضمانات العينية ممثلة بوضع الأموال المنقولة ضمانا لديون دون ان يتم نقل الحيازة،[5] مفاده ان يتم وضع المال المنقول الغير خاضع للتسجيل كرهن دون نقل الحيازة وذلك لضمان الوفاء بالتزام مالي او غير مالي سابق او لاحق على تاريخ انشائه او متزامن معه بتوافق الطرفين وبالتالي فان هذه الضمانة قد جاءت كمخرج للمدين الراهن الذي هلك

---

[1] أسماء الرقاد، التأصيل القانوني لانتقال حق المتصرف اليه الى الجزء الذي ال الى المتصرف بطرقة القسمة، جامعة البلقاء،2019)،ص130

[2] محمد الجندي، نظرة على قواعد الحلول العيني ،2008، 231.

[3] انظر من المادة 740 لغاية المدة 746 من مجلة الاحكام العدلية.

[4] حسين العيسه، وضع الأموال الغير منقولة تامينا لدين دون حيازة في ضوء القرار بقانون رقم 11 لسنة 2016 الصادر من الرئاسة الفلسطينية، جامعة قطر: دار نشر جامعة قطر،2020/4/10، 196+197.

[5] قرار بقانون بشان ضمان الحقوق بالمال المنقول، فلسطين، رقم 11 لسنة 2016، المنشور في جريدة الوقائع الفلسطينية، العدد 120، بتاريخ 2016/4/26، ص5.

المجلة العصرية للدراسات القانونية – الكلية العصرية الجامعية – رام الله – فلسطين.
E-ISSN:2958-9967 P-ISSN:2958-9959 المجلد: 01 ، العدد: 02، السنة: 2023

موضوع رهنه هلاكا قانونيا باللجوء الى فكرة تطبيق الحلول العيني بالاستناد الى هذا القرار بقانون وبالاستناد أيضا الى نصوص مجلة الاحكام العدلية سابقة الذكر وبالتالي الزام المدين الراهن الذي كان قد قصر او اهمل او تعمد الاضرار بالدائن المرتهن مما أدى الى هلاك العين المرهونة بفعل اعتراض التسوية بان يكون ضامنا لهذا الالتزام المالي،[1] الذي كان أساسا بنشوء الرهن التأميني على هذا العقار الهالك وبالتالي يلزم بان يضع له مالا منقولا غير خاضع لإجراءات التسجيل لضمان وفاءه بالتزاماته اتجاه الدائن المرتهن كما ان هذا الضمان يتوجب تسجيله كأجراء شكلي له وهذا ما نظمه القرار بقانون[2].

وبالتالي فلو لم يتم تطبيق الحلول العيني في حالة الهلاك القانوني للعقار فان الدائن المرتهن يصبح كغيره من الدائنين للمدين الراهن ولكن بتطبيق الحلول العيني كحل لحماية القيم المالية بعد هلاك المحل ماديا او قانونيا لا يؤدي الى انقضاء الحق بل يبقى مستمرا عن طريق حلول قيمة مالية أخرى محل لقيمة التي كان يمثلها[3].

هذا من جهة ومن جهة هناك خيار للدائن المرتهن باللجوء الى نصوص قانون التنفيذ الفلسطيني باعتبار ما صدر عن المدين الراهن والمصادق عليه امام الدوائر الرسمية " دوائر التسجيل " هو من قبيل السندات التنفيذية بان يتضمن هذا السند ما يفيد من الحلول والضمات التي تخول الدائن المرتهن اللجوء اليه كوسيلة لتعزيز الائتمان بعد هلاك العقار المرهن قانونا .

وبالرجوع الى الضمانات التي يقوم الدائن المرتهن بطلبها من المدين الراهن انه في حال تم رهن عقار معلن به اعمال التسوية فانه ومنذ البداية قد يطلب منه الدائن المرتهن ما يسمى بتعزيز لضمانات بان يكون امام خيارين اولهما ان يقوم الدائن المرتهن بمطالبته باستبدال الضمان أي بالحلول العيني ، وثانيهما في حال لم يكن للمدين الراهن ما يستطيع استبداله ان يقدم ضمانا اخر مقبول للدائن المرتهن الا انه وفي هذه الحالة يوجد إشكالية في الفترة التي تقع ما بين تجريد المدين الراهن من العقار وما بين تقديم الضمانات البديلة والتي يطلق عليها " فترة فقدان الضمان العيني " فلا يوجد امام الدائن المرتهن أي ورقة ضاغطة

---

[1] تجدر الشارة الى ان قانون التنفيذ الفلسطيني رقم 23 لسنة 2015 كان قد عالج في المادة 40 +150 كون ان أموال المدين ضامنه لحقوق الدائنين.

[2] حسين العيسه، وضع الأموال الغير منقولة تامينا لدين دون حيازة في ضوء القرار بقانون رقم 11 لسنة 2016 الصادر من الرئاسة الفلسطينية ، جامعة قطر : دار نشر جامعة قطر،2020/4/10، 2018.

[3] محمد الجندي، نظرة على قواعد الحلول العيني، 2008، 205

لإلزام المدين الراهن بتقديم تعزيز لضمانه ما دام بالأساس ملتزم بالسداد في الموعد المحدد وعلى عكس ذلك يقوم الدائن المرتهن بالتنفيذ على المدين الراهن وعلى كفلائه[1].

وبتطبيق ذلك على الواقع العملي نجد ان اغلب المستشارين القانوني للدائن المرتهن هم على دراية كاملة بالوضع القانوني الخاص بالأراضي المعلن بها اعمال التسوية كما انهم على دراية بطبيعة المعاملات التي تنعقد عليها وبالتالي فان الغالبية العظمى من الدائنين المرتهنين يضعون ضمانات أخرى تكفل لهم القدرة على استرداد الدين المترتب في ذمة المدين الراهن كان يكون متقدم القرض مثلا قاضيا ذو مرتبة وراتب عالي باشتراط ان يتم تحويل راتبه للجهة الدائنة بالإضافة الى إمكانية ان يضع عقارات أخرى ولو كانت اقل قيمة من الدين ولكن تكون أساسا من قبيل الأموال الغير منقولة المسجلة وبالتالي فانه وفي حال وجود نزاع على العقار الغير منقول وتم تجريد المدين الراهن من ملكيته على العقار هنا الدائن المرتهن له من الحلول ما يكفل استحقاق دينه[2].

إن الأكثر تطبيقا في العمل المصرفي في فلسطين هو الحلول الشخصي أكثر من الحلول العيني والمتمثل بالضمانات الشخصية التي يتم استيفاؤها على القروض الممنوح من خلال كفالة الاشخاص[3].

ويرى الباحث انه وبالرجوع الى ما سبق من اثار للهلاك القانوني للعقار المعلن به اعمال التسوية على حقوق الدائن المرتهن ان الدائن المرتهن الذي يقدم اليه عقار متصف بهذه الصفة القانونية يجب ان يطلب من المدين الراهن ما يعزز ضمانه من ضمانات تكفل سداده للدين بالإضافة الى ان يضمن سند الدين شروطا اتفاقية تفيد بالحلول العيني كنتيجة تعويضية لهلاك العقار موضوع الرهن التأميني بعقار

---

[1] معتز سمحان، مستشار قانوني في الدائرة القانونية في البنك الوطني ،2023/1/8.

[2] همام الاعرج، مدير الدائرة القانونية في البنك العقاري المصري ،2023/1/2.

[3] همام الاعرج : اما فيما يتعلق في الحلول العيني فيتحقق في العمل المصرفي فلسطين من خلال عدة صور منها التامين على العقارات المرهونة ضمانا للقروض الممنوحة ضد الحريق (حلول البنك محل العميل بالحصول على مبلغ التعويض في حال تحقق الخطر المؤمن ضده على العقار المرهون)، وتجيير هذه التأمينات من قبل المدين لصالح الدائن في حال تحقق الخطر وهو قليلا ما يتحقق علما بانه و بالمفهوم النظري هناك من لا يعتبر التأمين على العقار في حال هلاكه العقار ضمن اطار الحلول العيني لاعتبار ان التامين العقاري يتم التعويض عنه في حال تحقق الخطر المؤمن ضده بشكل نقدا ومن خلال التجربة العامة لكافه البنوك لم يذكر أن أي من تتحقق حالات الحلول العيني الناتج عن التأمين على العقارات نظرا لصعوبة او لقله احتماليه تحقق هذه الاخطار وعدم تأثيرها على عين العقاري وقيمته في حاله تحققه بشكل كبير نظرا لطبيعة الشروط والقيود والقوانين المفرضه على البناء في البلاد والتي تقلل احتمالية هلاك العين.

ومال غير منقول اخر بالإضافة الى تطبيق نصوص القرار بقانون الخاص بوضع الأموال المنقولة الغير خاضعة لنظام التسجيل رهنا لدين ثابت ومحدد المقدار بموجب سند الدين أيضا كوسيلة يمكن ان يلتجئ اليها المدين الراهن للقضاء للحكم له بوضع مال للمدين الراهن رهنا بديلا حل محل المال الغير منقول الذي هلك قانونا .

الفرع الثاني: اثر الهلاك القانوني كسبب لانقضاء الرهن التأميني على الغير حسن النية

ان العقود لا تضر ولا تنفع غير عاقديها وبخصوص اثر انقضاء الرهن التأميني على الغير فان المقصود بالغير هنا هو ما يتعلق ببحثنا هذا هو الغير عن العلاقة التعاقدية بين الدائن المرتهن والمدين الراهن وصاحب الحق على العقار الراهن لكون القانون بالأساس كان قد كفل له حقه ولكن الغير هنا هو من قام المدين الراهن بإفراغ او بيع العقار له المثقل بالرهن مع بقاء إشارة الرهن وكان حسن النية ولم يكن يعلم وقت البيع او الفراغ بوجود حقوق لشخص اخر على هذا العقار يكون نتيجتها ان يكسب صاحب الحق اعتراضه ، هذا من جهة ومن جهة أخرى من الممكن ان يكون الغير ممن بيع له العقار بالمزاد العلني نتيجة عدم قيام المدين الراهن بالالتزام بشروط الرهن مما دفع الدائن المرتهن الى التنفيذ على العقار وبشرط ان يكون الدائن المرتهن والمشتري الجديد حسني النية .

وترجع حماية الغير حسن النية من مبدا حماية الاستقرار القانوني للمعاملات وأيضا من مبدا الاخذ بعين الاعتبار الوضع الظاهر الذي كان يوحي لهذا الغير بان المدين الراهن هو المالك بموجب ذكر اسمه في سند التسجيل وبالرجوع الى هذه الحماية وعلى الرغم من ان حق صاحب الحق الأساسي في العقار واجب الحماية قانونا الا ان المفضلة بينه وبين المشتري هنا حسن النية تنطوي على الاعتبارات السابقة بالإضافة الى المركز الواقعي الذي اكتسبه الغير حسن النية هنا وعلى العكس من ذلك فان قيام المدين الراهن ببيع او فراغ العقار مثقلا بالرهن مستندا الى تصرفه بسوء نية بان قام ببيع ما لا يملك ينسحب أيضا على كافة المعاملات المنعقدة على هذا العقار الا ان حماية الغير حسن النية هنا توجب ان لا يتم ابطال هذه المعاملات وخصوصا اذا كان هناك تغيرات على هذا العقار قام الغير حسن النية بأجرائها هنا يتم تعويض المالك الحقيقي للعقار بموجب قواعد التعويض[1].

---

[1] آمنه الكوره، الحماية المدنية للمشتري من غير المالك، (جامعة الشرق الأوسط، رسالة ماجستير ،2012)،16+17.

كما ان هذه الحماية ترجع الى نظريتي مبدا حسن النية ونظرية الوضع الظاهر كأساس لحماية هذا الغير في مواجهة المالك الأساسي للعقار "وهو عدم علم المشتري بالعلم الغير حقيقي بصفة من قام بأجراء التصرف وان يكون عدم علمه ليس ناتجا عن غلط من جانبه او تقصيره وعلى الرغم من عدم اهتمام القانون بالنوايا الا اذ طبقت على ارض الواقع ولان الوضع الظاهر لهذا المالك يؤكد انه مالكا حقيقيا بموجب السند الذي تم البيع به[1].

وبالرجوع الى ما سبق نجد ان قانون تسوية الأراضي والمياه نص على حماية هذا الغير بموجب احكامه[2].

وهذه الحماية كما اقرها قانون تسوية الأراضي والمياه أيضا تتمثل بحصر حق صاحب الاعتراض الذي ثبت حقه في حال ان قام من سجلت باسمه العقارات سوآءا بالخطأ او غيره وكان قد أفرغ او تنازل عن هذه الحقوق للغير في حال كان الغير حسن النية هنا فقط يكون حق المالك الحقيقي الذي بالأساس لم يكن له أي اسم في سجل هذا العقار بالحصول على التعويض العادل جراء هذا التصرف حماية من المشرع للغير حسن النية، الا ان هذه الحماية قد قررت استثناء لوجود النص القانوني لها وليست لكونها قاعدة عامة وهذا ما اكدت عليه المحاكم[3].

الخاتمة

يعتبر الرهن التأميني على العقارات المعلن بها اعمال التسوية من المعاملات الشائكة قانونا نظرا لما تتعرض له هذه المعاملات من منازعات على الملكية لها اثر محوري في بقاء إشارة الرهن او ازالتها من على صحيفة العقار نتيجة لقرار قاضي التسوية في الاعتراض المقدم له من كل ذي حق يدعيه على هذا العقار مرتبا عدم استقرار قانوني ومزعزعة الائتمان المفروض للعقارات المسجلة هذا من جهة ومن جهة

---

[1] دعاء سالم، الرهن التأميني في قانون الملكية العقارية الأردني، (جامعة الشرق الأوسط، رسالة ماجستير ،2020)،54+55.

[2] المادة 3/15 من قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952 " تصحيح جدول الحقوق إذا لم يكن العقار أو حصص الماء قد انتقلت إلى شخص آخر بالفراغ أو البيع، أما ذا كان العقار أو حصص الماء المدعى بها انتقلت إلى شخص آخر بالفراغ أو البيع، فيجوز لها أن تحكم وفقاً لأحكام هذا القانون بتعويض عادل للمتضرر على من سجلت باسمه الأرض أو حصص الماء المدعى بها في جدول الحقوق "

[3] آمنه الكوره، الحماية المدنية للمشتري من غير المالك،(جامعة الشرق الأوسط، رسالة ماجستير ،2012)،37.

أخرى فان آثار هذه الاعتراضات تمتد لتصل الى حقوق الدائن المرتهن الذي قدم ماله مقابل الضمان المقدم اليه والذي آل بسبب اعتراض التسوية الى الهلاك القانوني، هذا من جهة ومن جهة أخرى انه وبتسليط الضوء على اثر هذا الهلاك في مقابل الدائن المرتهن نجد ان اغلب الدائنين المرتهنين ليسوا على القدر الكافي من المعلومات القانونية التي تخولهم إمكانية استبدال الضمان بضمان اخر تطبيقا لمبدا الحلول العيني سوآءا بالاستناد الى مجلة الاحكام العدلية او الى قانون التنفيذ باعتبار سندات الدين سندات تنفيذية رسمية او الى القرار بقانون الخاص بوضع الأموال المنقولة تامينا للدين مع عدم حيازتها.

وبموجب ذلك فقد توصل الباحث الى النتائج التالية:

1.يعتبر الرهن التأميني من العقود الرسـمية واجبة التسـجيل وبالتالي فان انعقاد على العقارات المعلن بها اعمال التسوية باعتبارها دوائر رسـيمة خولها القانون قبول هذه المعاملات جائزا قانونا ويخضـع لإجراءات وشروط موضوعية وشكلية لقبوله واعتباره منعقدا .

2. قانون تسـوية الأراضـي والمياه عالج في نصـوصـه حالات تقديم ومدد الاعتراض لكل ذي حق على العقار المعلن به اعمال التســوية محددا نتيجة الاعتراض بالمحافظة على حق كل من المالك الحقيقي بتسـليمه العقار خاليا من الشـواغل والشـاغلين بالإضـافة الى مراعاته للغير حسـن النية بان يحافظ على الاستقرار القانوني لمعاملاته في حالة البيع او الفراغ.

3.يعتبر الهلاك القانوني بتجريد المدين الراهن من العقار المعلن به اعمال التسوية نتيجة اعتراض التسوية من قبيل انقضاء للرهن التأميني الواقع على هذه العقارات.

4.هناك فجوة في قانون تسـوية الأراضـي والمياه في المادة 3/15 والتي وعلى الراغم من محافظتها على حقوق الغير بمنحه مدة لتقديم اعتراضـــه الا ان هذه المدة وإعطاء صـــلاحية تحديدها للمدير فيها من الخطورة ما يشكل زعزعة للاستقرار القانوني للمعاملات على هذه العقارات بالإضـافة الى ان منحها لأفراد قوات الدول الحليفة لما لهذا من مغالاة في منح هذه المهلة لهم.

5. يعتبر الحلول العيني من اهم الضـــمانات التي تمنح للدائن المرتهن في حال الهلاك القانوني للعقار محل الرهن سـواء بوضـع المدين الراهن عقارا اخر كتأمين او بوضـعه بموجب نصـوص القرار بقانون رقم 11 لسنة 2016 مالا منقولا له غير خاضـع لإجراءات التسجيل كضمان لالتزامه الأساسي بموجب الرهن التأميني بحماية العقار محل الرهن من أي تلف او اعتداء او استحقاق.

6. هناك جهل بالقوانين الفلسطينية من قبل الجهات الدائنة وذلك كمخرج وضمانات معززة للائتمان.

وبموجب هذه النتائج فان الباحث يوصي:

1.يوصي الباحث بتعديل نص المادة 15 من قانون تسوية الأراضي والمياه بحذف البند الثالث منها نظرا لما تشكله من زعزة للاستقرار القانوني بحيث يستعاض عنها بان تشملها الفقرة 1 من نفس المادة وذلك بمعاملته معاملة المقيم في البلاد غير المجاورة نظرا لما يشكله هذا التعديل من الحفاظ على الحقوق.

2.يوصي الباحث المشرع الفلسطيني ونظرا لازدهار العقاري والائتماني في فلسطين اسوة بالمشرع الأردني تبني قانون خاص بالملكية العقارية متضمنا احكاما ناظمة للرهن التأميني بشروطه الموضوعية وشروطه الشكلية مراعيا الطبيعة القانونية للأراضي في فلسطين .

3.يوجه الباحث توصياته للدائن المرتهن عند تنظيمه لسندات الرهن التأميني ان تتضمن من الضمانات ما يعزز ائتمان الدائن المرتهن الى نشر التوعية بالنصوص القانونية التي يتضمنها القانون الفلسطيني والتي من شان تطبيقها تعزيز مكانة الدائن المرتهن والزيادة في الائتمان المقدم اليه سوآءا بنصوص مجلة الاحكام العدلية او قانون التنفيذ الفلسطيني او القرار بقانون رقم 11 لسنة 2016.

قائمة المصادر والمراجع:

المصادر:

1. مجلة الاحكام العدلية للعام 1293هـ.(مجموعة عارف رمضان (الحكم العثماني).ص1.
2. فلسطين. قانون تسوية الأراضي والمياه لعام 1952.(الجريدة الرسمية الأردنية:العدد1113. 1952/6/16).ص279.
3. فلسطين. قانون وضع الأموال الغير منقولة تامينا للدين لعام 1953(الجريدة الرسمية الأردنية :العدد1535.1953/3/1). 572 .
4. فلسطين. قانون التصرف في الأموال الغير منقولة لسنة 1953.(الجريدة الرسمية الأردنية:العدد1135.1953/3/1).577.
5. فلسطين. قانون انتقال الأراضي المعدل1947.(الوقائع الفلسطينية:العدد1637.30/1948/12).ص473.
6. فلسطين: قانون معدل لقانون تسوية الأرضي والمياه1964.(الجريدة الرسمية الأردنية:العدد1778.1/1964/8).ص1069.
7. فلسطين. قانون معدل لقانون تسوية الأراضي والمياه 1967.(الجريدة الرسمية الأردنية:العدد1978.16/1967/1)ص88.
8. فلسطين. قانون التنفيذ لسنة 2005. (الوقائع الفلسطينية: العدد63.27/2006/4) ص46.
9. فلسطين. القرار بقانون لسنة 2016. (الوقائع الفلسطينية: العدد120 .2016/4/26). ص5.

المراجع :

الكتب القانونية :

1. دواس، امين. *قانون الأراضي*. فلسطين .المعهد القضائي الفلسطيني.2013.
2. سوار ، محمد. *الحقوق العينية التبعية* .الاردن. دار الثقافة.2006.
3. سليمان، سلمى. *الاراضي قوانين وإجراءات*. *فلسطين*. الكلية العصرية الجامعية.
4. العربي، بلجاج. *الوجيز في الحقوق العينية*. عمان. دار الثقافة.2015.
5. سليمان، سلمى. *تسوية الأراضي إجراءات وقوانين*. فلسطين .2021.
6. عبد الحميد، ثروت. *الحقوق العينية التبعية*. مصر . جامعة المنصورة.
7. العبيدي، علي. *الوجيز في شرح القانون المدني الحقوق العينية التبعية*. عمان. دار الثقافة.2011.
8. ابورحمة، إ براهيم. *المبادئ القانونية لمحكمة التميز الأردنية في القضايا الحقوقية*. عمان. نقابة المحامين.

9. عناني، بدر. *قوانين الأراضي* .غزة .1998.

الأبحاث والرسائل الجامعية:

1. سـالم،دعاء ."الرهن التأميني في قانون الملكية العقارية الأردني "، (رسـالة ماجسـتير، جامعة الشرق الأوسط،2020).
2. البكري، علاء."الرهونات المصـرفية ومخاطر الائتمان في فلسـطين ،.رسـالة ماجسـتير، جامعة بيرزيت،2005.
3. حليمة ابن حفو،"جدوى الرهن الرسمي العقاري".(مجلة الأملاك،ع2010،8)،126.
4. الجندي، محمد." نظرة على قواعد الحلول العيني ،2008.
5. الكوره، امنة."ا لحماية المدنية للمشتري من غير المالك".جامعة الشرق الأوسط، رسالة ماجستير ،2012.
6. العيسه، حسين ."وضـع الأموال الغير منقولة تامينا لدين دون حيازة في ضـوء القرار بقانون رقم 11 لسـنة 2016 الصـادر من الرئاسـة الفلسـطينية ."جامعة قطر: دار نشـر جامعة قطر،2020/4/10.
7. أ الرقاد، اسماء ."التأصيل القانوني لانتقال حق المتصرف اليه الى الجزء الذي ال الى المتصرف بطرقة القسمة، جامعة البلقاء،2019).
8. م الزعبي، محمد. "قيود سـجل الأراضـي الأردنية نتيجة التسـوية .الجامعة الأردنية ،العدد 3 المجلد13، 1986.
9. محمد، ثائر. "ثار الرهن التامين فيما بين الراهن والمرتهن". مجلة كلية اليامون : العدد 2019،34.

المواقع الالكترونية :

1. http://muqtafi.birzeit.edu/Legislation/LegCard.aspx?id=15138
2. https://maqam.najah.edu/legislation/276/
3. https://gis.lwsc.ps/
4. https://qistas.com/
5. http://mandumah.com/

المقابلات الشفوية :

1. سمحان، معتز. مستشار قانوني في الدائرة القانونية في البنك الوطني ،2023/1/8.
2. أبو زر، فواز .(نائب رئيس هيئة تسوية الأراضي والمياه)في مقابلة مع الباحث،2023/1/2.\
3. الاعرج، همام. مدير الدائرة القانونية في البنك العقاري المصري ،2023/1/2.